



平成28年3月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年10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11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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年3月期第2四半期の連結業績(平成27年4月1日～平成27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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年3月期第2四半期	1,413	32.2	324	84.1	281	112.9	271	116.7
27年3月期第2四半期	1,069	△1.0	176	△26.3	132	△30.8	125	△29.8

(注) 包括利益 28年3月期第2四半期 274百万円 (114.0%) 27年3月期第2四半期 128百万円 (△28.0%)

	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
28年3月期第2四半期	8.62	—
27年3月期第2四半期	3.98	—

(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
28年3月期第2四半期	13,936	1,898	13.6	60.31
27年3月期	13,440	1,624	12.1	51.60

(参考) 自己資本 28年3月期第2四半期 1,898百万円 27年3月期 1,624百万円

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
27年3月期	—	0.00	—	0.00	0.00
28年3月期	—	0.00	—	—	—
28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28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	2,800	8.8	550	15.3	460	18.6	400	△10.9	12.71

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正については、本日(平成27年10月30日)公表いたしました「平成28年3月期第2四半期累計期間業績予想と実績値の差異並びに通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

※ 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 : 有
- 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

(注)詳細は、添付資料P.3「2. サマリー情報(注記事項)に関する事項 (3)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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)

28年3月期2Q	31,513,000 株	27年3月期	31,513,000 株
28年3月期2Q	39,236 株	27年3月期	38,687 株
28年3月期2Q	31,473,890 株	27年3月期2Q	31,475,521 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、株高・円安を背景とした企業収益の回復や雇用状況の改善等を受けて、全体的に好調に推移しておりますが、中国経済減速の影響や国内の物価上昇による個人消費の伸び悩み等、予断を許さない状況であります。

当不動産業界におきましては、マンション市場において、事業用地の不足、建築コストの上昇等により、新築物件販売単価が上昇傾向にあるなか、契約率については下落傾向が見え始め、今後の動向を注視する必要があります。また、新築マンションの価格上昇の影響を受けて、都心部の利便性の高いエリアを中心に中古マンションの価格が上昇しており、成約件数も前年に比べ増加傾向にあります。賃貸オフィスビル市場においては、大阪主要エリアでテナント企業の移転拡張や館内増床による成約等、前向きな動きもあったことから空室率は8%台を維持しており、中心部におけるオフィス需要は堅調に推移しております。

このような状況のもと、当社グループは、不動産賃貸事業においては既存所有の賃貸物件の稼働率向上を図るとともに新規収益物件の買取りを行いました。販売代理・仲介事業においては京阪神地域中心に地元密着型の営業活動により仲介物件の受託と販売に注力し、不動産管理事業においては物件オーナー様とのコミュニケーションを密にすることでニーズを掘り起こし、管理戸数拡大をめざしました。不動産販売事業においては良質な中古物件を積極的に取得し、リフォームにより付加価値を高めたことで順調に販売が進捗いたしました。

その結果、当第2四半期連結累計期間の売上高14億13百万円（前年同期比32.2%増）、営業利益3億24百万円（前年同期比84.1%増）、経常利益2億81百万円（前年同期比112.9%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益2億71百万円（前年同期比116.7%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、当社グループは、前第3四半期連結会計期間より、報告セグメントの区分を変更しております。また、第1四半期連結会計期間より、事業セグメントの利益又は損失の算定方法の重要な変更を行っております。詳細は「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。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、かつ、変更後の事業セグメントの利益又は損失の算定方法により算定し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）の稼働率向上及びフレアコート甲南（神戸市東灘区）をはじめとする前連結会計年度に取得した賃貸物件による増収等により、売上高は6億83百万円（前年同期比6.4%増）、営業利益は3億10百万円（前年同期比12.9%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、売買仲介部門で取扱件数が増加したことから、売上高は3億34百万円（前年同期比41.1%増）、営業利益は70百万円（前年同期は営業損失20百万円）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1億12百万円（前年同期比3.0%増）、営業利益は18百万円（前年同期比10.1%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、中古物件を積極的に仕入れ、売却までの回転期間を短縮したことで販売戸数が増加したことから、売上高は2億28百万円（前年同期比502.4%増）、営業利益は23百万円（前年同期は営業損失6百万円）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増加したことから、売上高は54百万円（前年同期比28.2%増）、営業利益は17百万円（前年同期比146.9%増）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139億36百万円（前連結会計年度末比4億95百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の増加等により16億58百万円（同80百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産として「協和ビル」（神戸市中央区）を取得したこと等から122億77百万円（同4億14百万円増）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借り入れの増加等により77億64百万円（同2億71百万円増）、固定負債が金融機関からの長期借入金の返済等により42億73百万円（同49百万円減）となりました。

また、純資産は親会社株主に帰属する四半期純利益の計上等により18億98百万円（同2億73百万円増）となり、その結果、自己資本比率は13.6%（同1.5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8百万円増加し、10億30百万円となりました。

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）

営業活動により得られた資金は、2億88百万円（前年同期に使用した資金は0百万円）となりました。これは、主に税金等調整前四半期純利益3億6百万円の計上等により資金が増加し、たな卸資産の取得96百万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、4億80百万円（前年同期比3億21百万円の減少）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7億26百万円があったものの、有形固定資産の売却による収入2億46百万円があったこと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、1億99百万円（前年同期比2億49百万円の減少）となりました。これは、主に短期借入れによる収入3億円及び長期借入金の返済による支出1億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、本日（平成27年10月30日）公表いたしました「平成28年3月期第2四半期累計期間業績予想と実績値の差異並びに通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

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

会計方針の変更

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日）等を第1四半期連結会計期間から適用し、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第2四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

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27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,122,360	1,130,454
受取手形及び売掛金	174,499	155,727
販売用不動産	147,830	243,991
繰延税金資産	86,879	84,372
その他	49,430	47,316
貸倒引当金	△3,536	△3,569
流動資産合計	1,577,464	1,658,292
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,452,647	5,451,029
土地	5,739,191	6,157,501
その他(純額)	41,642	45,851
有形固定資産合計	11,233,481	11,654,382
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,902	19,808
無形固定資産合計	265,188	263,094
投資その他の資産		
投資有価証券	200,063	200,059
繰延税金資産	5,230	5,796
その他	159,108	154,507
投資その他の資産合計	364,402	360,362
固定資産合計	11,863,072	12,277,840
資産合計	13,440,536	13,936,133

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第2四半期連結会計期間 (平成27年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	68,606	60,783
短期借入金	6,800,000	7,100,000
未払法人税等	33,109	44,450
前受金	296,814	284,516
預り金	188,092	174,872
賞与引当金	2,421	2,625
その他	103,892	96,859
流動負債合計	7,492,936	7,764,108
固定負債		
長期借入金	3,700,000	3,600,000
退職給付に係る負債	228,482	237,853
繰延税金負債	378	—
その他	394,512	435,958
固定負債合計	4,323,373	4,273,812
負債合計	11,816,309	12,037,921
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	△2,482,144	△2,210,994
自己株式	△7,610	△7,680
株主資本合計	1,627,792	1,898,871
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	796	793
退職給付に係る調整累計額	△4,360	△1,453
その他の包括利益累計額合計	△3,564	△659
純資産合計	1,624,227	1,898,212
負債純資産合計	13,440,536	13,936,133

(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26年4月1日 至平成26年9月30日)	当第2四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年9月30日)
売上高	1,069,131	1,413,467
売上原価	401,158	567,391
売上総利益	667,972	846,076
販売費及び一般管理費	491,505	521,130
営業利益	176,466	324,945
営業外収益		
受取利息	1,031	1,102
受取賃貸料	1,436	3,144
その他	1,776	1,777
営業外収益合計	4,243	6,025
営業外費用		
支払利息	47,240	47,714
その他	1,132	1,531
営業外費用合計	48,373	49,246
経常利益	132,337	281,724
特別利益		
固定資産売却益	3,728	24,907
特別利益合計	3,728	24,907
税金等調整前四半期純利益	136,065	306,632
法人税、住民税及び事業税	10,940	33,919
法人税等調整額	—	1,563
法人税等合計	10,940	35,482
四半期純利益	125,125	271,149
親会社株主に帰属する四半期純利益	125,125	271,149

（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26年4月1日 至 平成26年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日）
四半期純利益	125,125	271,149
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	35	△2
退職給付に係る調整額	2,907	2,907
その他の包括利益合計	2,942	2,905
四半期包括利益	128,067	274,054
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	128,067	274,054
非支配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26年4月1日 至平成26年9月30日）	当第2四半期連結累計期間 （自平成27年4月1日 至平成27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	136,065	306,632
減価償却費	83,443	89,481
賞与引当金の増減額（△は減少）	—	204
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△460	33
退職給付に係る負債の増減額（△は減少）	6,985	12,279
受取利息及び受取配当金	△1,031	△1,102
支払利息	47,240	47,714
固定資産売却損益（△は益）	△3,728	△24,907
売上債権の増減額（△は増加）	8,126	18,771
たな卸資産の増減額（△は増加）	△65,237	△96,160
仕入債務の増減額（△は減少）	△2,050	△7,822
預り金の増減額（△は減少）	△167,384	△13,220
預り敷金及び保証金の増減額（△は減少）	23,082	41,446
その他	△1,019	△12,761
小計	64,033	360,587
利息及び配当金の受取額	1,095	1,104
利息の支払額	△47,230	△47,717
法人税等の支払額	△18,542	△25,806
営業活動によるキャッシュ・フロー	△644	288,168
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	△817,006	△726,884
有形固定資産の売却による収入	15,903	246,880
投資活動によるキャッシュ・フロー	△801,102	△480,003
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）	△3,550,000	300,000
長期借入れによる収入	4,000,000	—
長期借入金の返済による支出	—	△100,000
その他	△75	△70
財務活動によるキャッシュ・フロー	449,924	199,929
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△351,822	8,093
現金及び現金同等物の期首残高	1,262,729	1,022,360
現金及び現金同等物の四半期末残高	910,906	1,030,454

(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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	642,890	236,896	108,991	37,938	42,413	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	37,938	50,513	1,095,213	△26,082	1,069,131
セグメント利益又は損失 (△)	274,520	△20,240	20,378	△6,916	7,225	274,967	△98,500	176,466

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△98,500千円には、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△102,915千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2四半期連結累計期間（自平成27年4月1日至平成27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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	683,910	334,368	112,251	228,545	54,391	1,413,467	—	1,413,467
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,880	5,275	15,579	—	8,100	32,835	△32,835	—
計	687,791	339,644	127,830	228,545	62,491	1,446,303	△32,835	1,413,467
セグメント利益	310,039	70,733	18,330	23,091	17,836	440,031	△115,085	324,945

(注)1. セグメント利益の調整額△115,085千円には、セグメント間取引消去△3,928千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△111,156千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、前第3四半期連結会計期間に「不動産販売」事業の売上高に係る量的な重要性が増したことにより、報告セグメントとして「不動産販売」事業を独立開示いたしました。この「不動産販売」事業の売上増加に伴い、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントごとの業績をより経営管理手法に即したものとするため、連結子会社の販売費及び一般管理費について、セグメント共通費用の配賦方法及び全社費用の対象を見直しております。

この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べ、当第2四半期連結累計期間のセグメント利益が、それぞれ「販売代理・仲介」で697千円、「不動産販売」で13,978千円増加し、「不動産賃貸」で2,112千円、「不動産管理」で6,795千円、「その他」で2,236千円、「調整額」で3,530千円減少しております。

なお、前第2四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及び算定方法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。