

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成27年2月3日
【四半期会計期間】	第46期第3四半期（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）
【会社名】	アーバンライフ株式会社
【英訳名】	URBAN LIFE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 許 斐 信 男
【本店の所在の場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山 本 敏 之
【最寄りの連絡場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山 本 敏 之
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第45期 第3四半期連結 累計期間	第46期 第3四半期連結 累計期間	第45期
会計期間	自 平成25年4月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年12月31日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
売上高 (千円)	1,637,676	1,792,595	2,209,275
経常利益 (千円)	304,858	258,544	368,154
四半期（当期）純利益 (千円)	279,391	249,231	335,745
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	279,004	253,769	335,408
純資産額 (千円)	1,123,094	1,422,831	1,169,188
総資産額 (千円)	12,792,924	13,224,891	12,891,855
1株当たり四半期（当期）純利益金額 (円)	8.88	7.92	10.67
潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額 (円)	—	—	—
自己資本比率 (%)	8.8	10.8	9.1

回次	第45期 第3四半期連結 会計期間	第46期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	3.21	3.94

- (注) 1 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
- 2 売上高には、消費税等は含まれておりません。
- 3 潜在株式調整後1株当たり四半期（当期）純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営んでいる事業の内容に重要な変更はありません。また、主要な関係会社についても異動はありません。

なお、当第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。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。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

3【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営成績の分析

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、転賃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や、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) 財政状態の分析

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) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結累計期間において、事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(4) 研究開発活動

該当事項はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数（株）
普通株式	90,000,000
計	90,000,000

②【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数（株） （平成26年12月31日）	提出日現在 発行数（株） （平成27年2月3日）	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	31,513,000	31,513,000	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	31,513,000	31,513,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 （株）	発行済株式 総数残高 （株）	資本金増減額 （千円）	資本金残高 （千円）	資本準備金 増減額 （千円）	資本準備金 残高 （千円）
平成26年10月1日～ 平成26年12月31日	—	31,513,000	—	3,405,000	—	405,000

(6)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(7) 【議決権の状況】

当第3四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日（平成26年9月30日）に基づく株主名簿による記載をしております。

① 【発行済株式】

平成26年12月31日現在

区分	株式数（株）	議決権の数（個）	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式（自己株式等）	—	—	—
議決権制限株式（その他）	—	—	—
完全議決権株式（自己株式等）	普通株式 37,000	—	—
完全議決権株式（その他）	普通株式 31,406,000	31,406	—
単元未満株式	普通株式 70,000	—	—
発行済株式総数	31,513,000	—	—
総株主の議決権	—	31,406	—

- (注) 1 「完全議決権株式（その他）」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2,000株含まれております。
また、「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数2個が含まれております。
2 「単元未満株式」の欄には、当社所有の自己株式937株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成26年12月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合 (%)
アーバンライフ株式会社	神戸市東灘区本山南 町八丁目6番26号	37,000	—	37,000	0.12
計	—	37,000	—	37,000	0.12

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1【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	※1 140,695	※1 158,667
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	—	—

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

該当事項はありません。

(四半期連結貸借対照表関係)

※ 1 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額は、次のとおりであります。

	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)
投資その他の資産		
その他(長期滞留債権)	403千円	118千円

2 当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	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)
貸出コミットメント総額	10,400,000千円	6,600,000千円
借入実行残高	10,400,000	6,600,000
差引額	—	—

(四半期連結損益計算書関係)

※ 固定資産売却益

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)

賃貸用不動産である土地、建物の売却によるものであります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第3四半期連結累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)は、次のとおりであります。

	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)
減価償却費	124,895千円	127,214千円

(株主資本等関係)

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) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

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) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

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。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	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)
1株当たり四半期純利益金額	8円88銭	7円92銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	279,391	249,231
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	279,391	249,231
普通株式の期中平均株式数(株)	31,477,534	31,475,252

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

(1) 決算日後の状況

特記事項はありません。

(2) 訴訟

前連結会計年度末からの変動はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年2月2日

アーバンライフ株式会社

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山 口 義 敬 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（平成26年10月1日から平成26年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26年12月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社の平成26年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2 XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。