

四半期報告書

(第45期第1四半期)

自 平成25年4月1日

至 平成25年6月30日

アーバンライフ 株式会社

E 0 3 9 4 6

四半期報告書

- 1 本書は四半期報告書を金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 2 本書には、上記の方法により提出した四半期報告書に添付された四半期レビュー報告書及び上記の四半期報告書と同時に提出した確認書を末尾に綴じ込んでおります。

アーバンライフ 株式会社

目 次

	頁
【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【事業の内容】	2
第2 【事業の状況】	3
1 【事業等のリスク】	3
2 【経営上の重要な契約等】	3
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】	3
第3 【提出会社の状況】	5
1 【株式等の状況】	5
2 【役員の状況】	6
第4 【経理の状況】	7
1 【四半期連結財務諸表】	8
2 【その他】	14
第二部 【提出会社の保証会社等の情報】	15

四半期レビュー報告書

確認書

【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25年8月2日
【四半期会計期間】	第45期第1四半期（自平成25年4月1日至平成25年6月30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44期 第1四半期連結 累計期間	第45期 第1四半期連結 累計期間	第44期
会計期間	自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日	自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日	自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日
売上高 (千円)	604,137	542,836	2,352,913
経常利益 (千円)	100,803	96,173	354,350
四半期純利益又は当期純損失(△) (千円)	89,625	89,926	△291,357
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	89,804	89,492	△291,088
純資産額 (千円)	415,139	933,749	844,176
総資産額 (千円)	23,316,482	12,635,218	12,969,198
1株当たり四半期純利益金額又は1株 当たり当期純損失金額(△) (円)	3.99	2.86	△11.44
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 (%)	1.8	7.4	6.5

(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いません。

2 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3 第44期第1四半期連結累計期間及び第45期第1四半期連結累計期間の潜在株式調整後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いません。第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。

2【事業の内容】

当第1四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1四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1四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、当第1四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1四半期連結累計期間における我が国経済は、金融緩和等の経済政策により円安・株高へと進み、大企業及び製造業の輸出関連企業の業績に改善傾向が見られ、個人消費にも購買意欲が徐々に高まりつつあります。一方で中国経済の景気減速や他の新興国経済の成長鈍化に加え、原材料価格の上昇等景気の下方懸念もあり、先行きの不透明感が拭えない状況であります。

不動産業界においては、新築分譲物件の新規発売戸数ならびに契約率は堅調に推移しており、中古住宅物件も含め、消費税増税を見据えて取引の拡大が期待されます。賃貸物件ではオフィスビルの空室率は低下に転じ、需要の改善が見られますが、賃料相場の上昇にまでは結びつきにくく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5億42百万円（前年同期比10.1%減）、営業利益1億20百万円（前年同期比20.4%減）、経常利益96百万円（前年同期比4.6%減）、四半期純利益は89百万円（前年同期比0.3%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、当第1四半期連結会計期間より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含め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、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が向上したものの、転貸物件の賃貸借契約終了による減収等があったことから、賃貸収入は3億1百万円（前年同期比6.2%減）、営業利益は1億24百万円（前年同期比5.8%減）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により売上高が増加したものの、前年同期に大型物件の取引があった売買仲介部門については取扱単価が減少したことから、売上高は1億59百万円（前年同期比6.3%減）、営業利益は24百万円（前年同期比25.6%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戸数は維持したものの単価が伸びず、売上高は55百万円（前年同期比6.3%減）、営業利益は9百万円（前年同期比25.0%減）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、前連結会計年度にリゾートマンション付帯事業から撤退したこと等により、売上高は26百万円（前年同期比50.1%減）、営業利益は8百万円（前年同期比0.3%減）となりました。

(2) 財政状態の分析

当第1四半期連結会計期間末の総資産残高は126億35百万円（前連結会計年度末比3億33百万円減）となりました。流動資産は、現預金の減少等により13億67百万円（同3億15百万円減）、固定資産は、事務所移転に係る建物設備新設等があったものの減価償却の実施により112億67百万円（同18百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が短期借入金の返済等により111億22百万円（同4億56百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により5億79百万円（同32百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により9億33百万円（同89百万円増）となり、その結果、自己資本比率は7.4%（同0.9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1四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1四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成25年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成25年8月2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25年4月1日～ 平成25年6月30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1四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1四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25年3月31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25年6月30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)	(自己保有株式) 普通株式 35,000	—	—
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,405,000	31,405	—
単元未満株式	普通株式 73,000	—	—
発行済株式総数	31,513,000	—	—
総株主の議決権	—	31,405	—

(注) 1 「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が2,000株(議決権2個)含まれております。

2 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式422株が含まれております。

②【自己株式等】

平成25年6月30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(%)
(自己保有株式) 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	35,000	—	35,000	0.11
計	—	35,000	—	35,000	0.11

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1四半期連結会計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,115,569
受取手形及び売掛金	191,106	178,843
有価証券	30,420	30,303
その他	86,789	47,585
貸倒引当金	△4,775	△4,699
流動資産合計	1,683,541	1,367,603
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,279,014	5,259,197
土地	5,377,248	5,377,248
その他（純額）	39,671	43,526
有形固定資産合計	10,695,935	10,679,972
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	28,339
無形固定資産合計	273,098	271,625
投資その他の資産		
投資有価証券	175,166	174,607
その他	※1 141,455	※1 141,410
投資その他の資産合計	316,622	316,017
固定資産合計	11,285,656	11,267,615
資産合計	12,969,198	12,635,218

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,288	42,764
短期借入金	10,900,000	10,600,000
未払法人税等	38,221	9,404
前受金	191,641	191,206
預り金	245,339	159,259
その他	143,062	119,723
流動負債合計	11,578,553	11,122,359
固定負債		
退職給付引当金	195,704	201,663
繰延税金負債	603	358
その他	350,161	377,087
固定負債合計	546,468	579,110
負債合計	12,125,022	11,701,469
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,631	712,546
利益剰余金	△3,267,204	△3,177,278
自己株式	△7,312	△7,147
株主資本合計	843,114	933,121
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,062	628
その他の包括利益累計額合計	1,062	628
純資産合計	844,176	933,749
負債純資産合計	12,969,198	12,635,218

(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24年4月1日 至 平成24年6月30日)	当第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)
売上高	604,137	542,836
売上原価	191,775	172,327
売上総利益	412,362	370,509
販売費及び一般管理費	261,562	250,448
営業利益	150,799	120,060
営業外収益		
受取利息	101	316
受取賃貸料	1,387	—
貸倒引当金戻入額	—	476
還付加算金	1,024	784
その他	435	361
営業外収益合計	2,948	1,938
営業外費用		
支払利息	52,530	25,572
その他	413	253
営業外費用合計	52,944	25,825
経常利益	100,803	96,173
税金等調整前四半期純利益	100,803	96,173
法人税、住民税及び事業税	11,178	6,247
法人税等合計	11,178	6,247
少数株主損益調整前四半期純利益	89,625	89,926
四半期純利益	89,625	89,926

【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24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第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)
少数株主損益調整前四半期純利益	89,625	89,926
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	179	△433
その他の包括利益合計	179	△433
四半期包括利益	89,804	89,492
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	89,804	89,492
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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
長期滞留債権	1,010千円	610千円

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25年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成25年6月30日)
貸出コミットメント総額	10,900,000千円	10,600,000千円
借入実行残高	10,900,000	10,600,000
差引額	—	—

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四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1四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1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)	当第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)
減価償却費	44,117千円	41,232千円

(株主資本等関係)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日 至平成24年6月30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1四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1四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) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当第1四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1四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1四半期連結累計期間（自平成24年4月1日至平成24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	321,086	170,397	58,881	53,772	604,137	—	604,137
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,988	—	4,597	6,950	14,536	(14,536)	—
計	324,075	170,397	63,478	60,722	618,674	(14,536)	604,137
セグメント利益	131,784	32,951	12,222	8,139	185,098	(34,299)	150,799

(注)1. セグメント利益の調整額△34,299千円には、セグメント間取引消去18,758千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△53,057千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. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、当第1四半期連結会計期間より、「不動産販売」事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業を「その他」の事業に含め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「不動産販売」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分から、当第1四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」、「その他」の4事業区分としております。

なお、前第1四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 1 四半期連結累計期間 (自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年 6 月30日)	当第 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 株当たり四半期純利益金額	3円99銭	2円86銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額 (千円)	89,625	89,926
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)	89,625	89,926
普通株式の期中平均株式数 (株)	22,478,477	31,477,845

(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25年8月1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25年4月1日から平成26年3月31日までの連結会計年度の第1四半期連結会計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成25年4月1日から平成25年6月30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25年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四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 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の8第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成25年8月2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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【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
【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)

1 【四半期報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長許斐信男は、当社の第45期第1四半期（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）の四半期報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

該当事項はありません。