

四半期報告書

(第46期第1四半期)

自 平成26年4月1日

至 平成26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26年8月1日
【四半期会計期間】	第46期第1四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26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45期 第1四半期連結 累計期間	第46期 第1四半期連結 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6月30日	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日
売上高 (千円)	542,836	488,535	2,209,275
経常利益 (千円)	96,173	33,040	368,154
四半期(当期)純利益 (千円)	89,926	29,437	335,745
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	89,492	30,947	335,408
純資産額 (千円)	933,749	1,200,135	1,169,188
総資産額 (千円)	12,635,218	12,645,694	12,891,855
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	2.86	0.94	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 (%)	7.4	9.5	9.1

(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。

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、消費税率引き上げ実施による一時的な落ち込みから持ち直し、消費者の景況感も改善しております。企業業績においても全体として好調に推移し、大企業の製造業を中心に設備投資計画が上方修正されるなど好材料がありますが、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減少しております。一方で、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の平均空室率は5年ぶりに8%台となるなど、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1四半期連結累計期間の売上高4億88百万円（前年同期比10.0%減）、営業利益55百万円（前年同期比53.7%減）、経常利益33百万円（前年同期比65.6%減）、四半期純利益は29百万円（前年同期比67.3%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3億12百万円（前年同期比3.9%増）、営業利益は1億35百万円（前年同期比9.3%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、販売代理部門の新規受託物件の販売活動開始が、建築費高騰の影響を受けて遅れたことや、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1億3百万円（前年同期比35.4%減）、営業損失は21百万円（前年同期は営業利益24百万円）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単価が伸びず、売上高は54百万円（前年同期比1.7%減）、営業損失は8百万円（前年同期は営業利益9百万円）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、前年同期に計上されていた販売人員の派遣料収入が発生しなかったこと等により、売上高は18百万円（前年同期比31.7%減）、営業利益は1百万円（前年同期比81.9%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126億45百万円（前連結会計年度末比2億46百万円減）となりました。流動資産は、現金金の減少等により14億21百万円（同2億24百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の新規取得等があったものの減価償却の実施により112億23百万円（同21百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が預り金の減少等により108億27百万円（同2億91百万円減）、固定負債が賃貸預り保証金の増加等により6億18百万円（同14百万円増）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により12億円（同30百万円増）となり、その結果、自己資本比率は9.5%（同0.4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26年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成26年8月1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4月1日～ 平成26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26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26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）	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）」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287株が含まれております。

②【自己株式等】

平成26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	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1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,082,015
受取手形及び売掛金	162,090	117,953
販売用不動産	53,186	94,406
その他	72,255	131,529
貸倒引当金	△4,274	△4,206
流動資産合計	1,645,987	1,421,698
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,187,420	5,158,847
土地	5,406,175	5,413,390
その他（純額）	43,605	43,813
有形固定資産合計	10,637,202	10,616,051
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	23,637
無形固定資産合計	267,952	266,923
投資その他の資産		
投資有価証券	200,018	200,104
その他	※1 140,695	※1 140,916
投資その他の資産合計	340,713	341,020
固定資産合計	11,245,868	11,223,996
資産合計	12,891,855	12,645,694

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	51,865
短期借入金	10,400,000	10,300,000
未払法人税等	25,335	6,611
前受金	242,219	243,402
預り金	334,887	165,788
その他	55,991	59,752
流動負債合計	11,119,056	10,827,422
固定負債		
退職給付に係る負債	230,166	234,651
繰延税金負債	400	431
その他	373,043	383,052
固定負債合計	603,610	618,136
負債合計	11,722,666	11,445,558
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	△2,902,021
自己株式	△7,448	△7,448
株主資本合計	1,178,639	1,208,076
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	781
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△8,721
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△7,940
純資産合計	1,169,188	1,200,135
負債純資産合計	12,891,855	12,645,694

(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25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
売上高	542,836	488,535
売上原価	172,327	179,818
売上総利益	370,509	308,716
販売費及び一般管理費	250,448	253,163
営業利益	120,060	55,553
営業外収益		
受取利息	316	374
受取賃貸料	—	778
その他	1,622	431
営業外収益合計	1,938	1,584
営業外費用		
支払利息	25,572	23,490
その他	253	606
営業外費用合計	25,825	24,097
経常利益	96,173	33,040
税金等調整前四半期純利益	96,173	33,040
法人税、住民税及び事業税	6,247	3,602
法人税等合計	6,247	3,602
少数株主損益調整前四半期純利益	89,926	29,437
四半期純利益	89,926	29,437

【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25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	89,926	29,437
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△433	56
退職給付に係る調整額	—	1,453
その他の包括利益合計	△433	1,509
四半期包括利益	89,492	30,947
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	89,492	30,947
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26年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
投資その他の資産		
その他(長期滞留債権)	403千円	328千円

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1四半期連結会計期間 (平成26年6月30日)
貸出コミットメント総額	10,400,000千円	10,300,000千円
借入実行残高	10,400,000	10,300,000
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25年4月1日 至平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成26年4月1日 至平成26年6月30日)
減価償却費	41,232千円	41,073千円

(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。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成26年4月1日 至平成26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26年4月1日 至 平成26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	312,962	103,050	54,202	18,319	488,535	—	488,535
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,855	—	5,710	4,050	11,615	(11,615)	—
計	314,818	103,050	59,912	22,369	500,151	(11,615)	488,535
セグメント利益又は損失 (△)	135,671	△21,639	△8,680	1,471	106,823	(51,269)	55,553

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額△51,269千円には、セグメント間取引消去2,396千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△53,665千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。

(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25年4月1日 至 平成25年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日)
1株当たり四半期純利益金額	2円86銭	94銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	89,926	29,437
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)	89,926	29,437
普通株式の期中平均株式数(株)	31,477,845	31,475,713

(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26年7月31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1四半期連結会計期間（平成26年4月1日から平成26年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成26年4月1日から平成26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26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 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。

【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26年8月1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46期第1四半期（自 平成26年4月1日 至 平成26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。