

【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8月4日
【四半期会計期間】	第47期第1四半期（自平成27年4月1日至平成27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46期 第1四半期連結 累計期間	第47期 第1四半期連結 累計期間	第46期
会計期間	自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日	自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日	自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日
売上高 (千円)	488,535	682,861	2,574,995
経常利益 (千円)	33,040	145,440	388,199
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益 (千円)	29,437	138,897	449,314
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	30,947	140,332	455,200
純資産額 (千円)	1,200,135	1,764,503	1,624,227
総資産額 (千円)	12,645,694	13,498,956	13,440,536
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	0.94	4.41	14.28
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 (%)	9.5	13.1	12.1

- (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 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いません。
- 4 「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)等を適用し、当第1四半期連結累計期間より、「四半期(当期)純利益」を「親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益」としております。

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。

なお、当第1四半期連結累計期間より、「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）等を適用し、「四半期純利益」を「親会社株主に帰属する四半期純利益」としております。

(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、株高・円安を背景とした企業収益の改善や、製造業を中心とした設備投資の増加基調、個人消費の緩やかな回復等を受けて、全体的に好調に推移しております。

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、新築販売価格が上昇傾向にあるものの、依然として70%超の高い契約率を維持しております。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ますが、成約件数は増加傾向にあります。賃貸オフィスビル市場においては、大阪主要エリアで新築ビルへの移転・自社ビルへの集約などによる解約の動きがあったものの、移転拡張や館内増床による成約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1四半期連結累計期間の売上高6億82百万円（前年同期比39.8%増）、営業利益1億66百万円（前年同期比200.1%増）、経常利益1億45百万円（前年同期比340.2%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億38百万円（前年同期比371.8%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、当第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3億36百万円（前年同期比7.6%増）、営業利益は1億58百万円（前年同期比14.9%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1億84百万円（前年同期比78.6%増）、営業利益は51百万円（前年同期は営業損失30百万円）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56百万円（前年同期比4.5%増）、営業利益は5百万円（前年同期比30.8%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76百万円（前年同期は売上高5百万円）、営業利益は1百万円（前年同期は営業損失4百万円）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29百万円（前年同期比131.4%増）、営業利益は10百万円（前年同期は営業損失2百万円）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134億98百万円（前連結会計年度末比58百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の増加等により17億9百万円（同1億32百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産の売却等により117億89百万円（同73百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が未払法人税等の減少等により74億59百万円（同33百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により42億75百万円（同48百万円減）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により17億64百万円（同1億40百万円増）となり、その結果、自己資本比率は13.1%（同1.0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】

【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

【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27年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成27年8月4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27年4月1日～ 平成27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27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。

【発行済株式】

平成27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 38,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,407,000	31,407	-
単元未満株式	普通株式 68,000	-	-
発行済株式総数	31,513,000	-	-
総株主の議決権	-	31,407	-

(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687株が含まれております。

【自己株式等】

平成27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	38,000	-	38,000	0.12
計	-	38,000	-	38,000	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27年4月1日から平成27年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,122,360	1,139,192
受取手形及び売掛金	174,499	208,753
販売用不動産	147,830	254,771
繰延税金資産	86,879	68,347
その他	49,430	41,962
貸倒引当金	3,536	3,554
流動資産合計	1,577,464	1,709,472
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,452,647	5,387,987
土地	5,739,191	5,714,928
その他(純額)	41,642	40,264
有形固定資産合計	11,233,481	11,143,180
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,902	20,853
無形固定資産合計	265,188	264,139
投資その他の資産		
投資有価証券	200,063	200,035
繰延税金資産	5,230	27,434
その他	159,108	154,693
投資その他の資産合計	364,402	382,163
固定資産合計	11,863,072	11,789,483
資産合計	13,440,536	13,498,956

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	68,606	59,610
短期借入金	6,800,000	6,800,000
未払法人税等	33,109	23,325
前受金	296,814	293,710
預り金	188,092	184,127
賞与引当金	2,421	-
その他	103,892	98,635
流動負債合計	7,492,936	7,459,407
固定負債		
長期借入金	3,700,000	3,650,000
退職給付に係る負債	228,482	232,701
繰延税金負債	378	-
その他	394,512	392,343
固定負債合計	4,323,373	4,275,045
負債合計	11,816,309	11,734,453
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	2,343,246
自己株式	7,610	7,667
株主資本合計	1,627,792	1,766,632
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	796	777
退職給付に係る調整累計額	4,360	2,907
その他の包括利益累計額合計	3,564	2,129
純資産合計	1,624,227	1,764,503
負債純資産合計	13,440,536	13,498,956

(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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
売上高	488,535	682,861
売上原価	179,818	247,680
売上総利益	308,716	435,181
販売費及び一般管理費	253,163	268,473
営業利益	55,553	166,708
営業外収益		
受取利息	374	463
受取賃貸料	778	1,680
その他	431	1,200
営業外収益合計	1,584	3,344
営業外費用		
支払利息	23,490	23,742
その他	606	869
営業外費用合計	24,097	24,611
経常利益	33,040	145,440
特別利益		
固定資産売却益	-	7,380
特別利益合計	-	7,380
税金等調整前四半期純利益	33,040	152,821
法人税、住民税及び事業税	3,602	17,965
法人税等調整額	-	4,042
法人税等合計	3,602	13,923
四半期純利益	29,437	138,897
親会社株主に帰属する四半期純利益	29,437	138,897

【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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
四半期純利益	29,437	138,897
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	56	18
退職給付に係る調整額	1,453	1,453
その他の包括利益合計	1,509	1,434
四半期包括利益	30,947	140,332
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	30,947	140,332
非支配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。

(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)等を当第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1四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。

(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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
投資その他の資産		
その他(長期滞留債権)	118千円	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27年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成27年6月30日)
貸出コミットメント総額	6,600,000千円	6,600,000千円
借入実行残高	6,600,000	6,600,000
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26年4月1日 至平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成27年4月1日 至平成27年6月30日)
減価償却費	41,073千円	43,374千円

(株主資本等関係)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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】

前第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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	312,962	103,050	54,202	5,726	12,593	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	5,726	16,643	500,151	11,615	488,535
セグメント利益又は損失 ()	137,909	30,461	7,861	4,107	2,583	108,619	53,066	55,553

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 53,066千円には、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 55,462千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。

当第1四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	336,620	184,094	56,624	76,385	29,136	682,861	-	682,861
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,892	1,723	7,429	-	4,050	15,095	15,095	-
計	338,513	185,817	64,053	76,385	33,186	697,957	15,095	682,861
セグメント利益	158,520	51,038	5,441	1,040	10,671	226,712	60,004	166,708

(注)1. セグメント利益の調整額 60,004千円には、セグメント間取引消去 1,479千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用 58,525千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、当第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1四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12,004千円、「その他」で38千円増加し、「不動産賃貸」で921千円、「不動産管理」で7,423千円、「不動産販売」で1,865千円、「調整額」で1,833千円減少しております。

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。

(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26年4月1日 至 平成26年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成27年4月1日 至 平成27年6月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	94銭	4 円41銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益金額 (千円)	29,437	138,897
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純 利益金額(千円)	29,437	138,897
普通株式の期中平均株式数(株)	31,475,713	31,474,016

(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】

該当事項はありません。

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8月3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27年4月1日から平成28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27年4月1日から平成27年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成27年4月1日から平成27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27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。