

【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29年2月2日
【四半期会計期間】	第48期第3四半期（自 平成28年10月1日 至 平成28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47期 第3四半期連結 累計期間	第48期 第3四半期連結 累計期間	第47期
会計期間	自 平成27年4月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日	自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日
売上高 (千円)	2,115,136	2,342,533	2,836,461
経常利益 (千円)	375,706	275,693	486,668
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益 (千円)	350,612	219,148	443,000
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	354,956	218,946	447,499
純資産額 (千円)	1,979,113	2,290,444	2,071,623
総資産額 (千円)	13,943,673	13,985,618	14,082,438
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	11.14	6.96	14.08
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 (%)	14.2	16.4	14.7

回次	第47期 第3四半期連結 会計期間	第48期 第3四半期連結 会計期間
会計期間	自 平成27年10月1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日
1株当たり四半期純利益金額 (円)	2.52	1.74

- (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。

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、中国や新興国の経済停滞の影響を受けて、企業の景況感や個人消費マインドの低下が見られますが、企業業績や雇用情勢、企業の設備投資計画は比較的堅調を維持しております。一方で、英国のEU離脱、米国経済の今後の動向等、世界経済の不透明感は続いていくものと思われます。

当不動産業界におきましては、事業用地不足・建築費の高止まり等により新築マンションの価格については上昇を続けているため販売延期する動きもあり、供給数は減少しております。契約率については概ね前年並みに推移しております。また、新築マンションの価格上昇の影響を受けて中古マンションの価格上昇が続いており、一時減少した成約件数も上昇傾向となっております。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は5%台へ低下しており、オフィス需要は堅調に推移するものと思われます。

このような状況のもと、当社グループは各事業において、以下のような取り組みを行いました。

不動産賃貸事業においては、賃貸中の区分所有マンションの取得による賃貸収益の拡大と、既存保有物件の売却等による資産ポートフォリオの見直し、資産全体の収益効率の改善に努めました。

販売代理・仲介事業においては、仲介店舗ネットワークを駆使し、京阪神地域における地元密着型の積極的な営業活動を行いました。

不動産管理事業においては、物件オーナー様との積極的なコミュニケーション機会創出により、管理物件数の拡大に努めました。

不動産販売事業においては、仲介事業・不動産管理事業における独自の情報網を活用し、中古物件の買取りを行いました。また、顧客ターゲットにあわせてリフォーム・リノベーションを施し、付加価値の高い物件の販売を実施いたしました。

その結果、当第3四半期連結累計期間の売上高23億42百万円（前年同期比10.8%増）、営業利益3億27百万円（前年同期比25.7%減）、経常利益2億75百万円（前年同期比26.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は2億19百万円（前年同期比37.5%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、前連結会計年度以降、新たに取得した賃貸物件による増収等があったものの、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の入居テナントの利用状況に変動があったことから、売上高は10億円（前年同期比1.7%減）、営業利益は4億20百万円（前年同期比8.3%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、販売代理部門の受託及び契約数が増加したものの、売買仲介部門の取扱件数が減少したことにより、売上高は4億68百万円（前年同期比0.4%増）、営業利益は0百万円（前年同期は営業利益79百万円）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が増加し、管理物件の入居率も上昇しており、売上高は1億71百万円（前年同期比1.7%増）、営業利益は26百万円（前年同期比96.4%増）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、大型物件の売却があったことに加えて販売戸数が増加したことから、売上高は5億76百万円（前年同期比54.2%増）、営業利益は63百万円（前年同期比124.7%増）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、派遣手数料収入は減少したものの、リフォーム工事収入等が計上されたことから、売上高は1億25百万円（前年同期比42.5%増）、営業利益は20百万円（前年同期比38.1%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139億85百万円（前連結会計年度末比96百万円減）となりました。流動資産は、販売用不動産の減少等により15億51百万円（同3億48百万円減）、固定資産は、賃貸事業用不動産の取得等により124億33百万円（同2億51百万円増）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72億80百万円（同2億12百万円減）、固定負債が長期借入金の返済等により44億14百万円（同1億2百万円減）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22億90百万円（同2億18百万円増）となり、その結果、自己資本比率は16.4%（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】

【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3四半期会計期間 末現在発行数(株) (平成28年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成29年2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28年10月1日～ 平成28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28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。

【発行済株式】

平成28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 40,000	-	-
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 66,000	-	-
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）」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636株が含まれております。

【自己株式等】

平成28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	40,000	-	40,000	0.13
計	-	40,000	-	40,000	0.13

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28年10月1日から平成28年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,179,015	1,069,824
受取手形及び売掛金	181,883	121,289
販売用不動産	417,158	223,997
繰延税金資産	80,054	75,184
その他	45,356	64,826
貸倒引当金	3,267	3,229
流動資産合計	1,900,201	1,551,893
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	5,452,571	5,533,367
土地	6,050,207	6,225,373
その他（純額）	50,251	46,320
有形固定資産合計	11,553,030	11,805,061
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	21,802	20,004
無形固定資産合計	265,088	263,290
投資その他の資産		
投資有価証券	200,231	199,938
繰延税金資産	4,785	4,888
その他	1 159,099	1 160,545
投資その他の資産合計	364,117	365,372
固定資産合計	12,182,236	12,433,724
資産合計	14,082,438	13,985,618

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	75,364	63,515
短期借入金	6,750,000	6,600,000
未払法人税等	54,618	10,811
前受金	285,689	280,214
預り金	196,178	218,303
賞与引当金	2,625	-
その他	129,175	108,084
流動負債合計	7,493,653	7,280,930
固定負債		
長期借入金	3,850,000	3,700,000
退職給付に係る負債	249,169	266,127
その他	417,992	448,115
固定負債合計	4,517,161	4,414,243
負債合計	12,010,814	11,695,173
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	2,039,143	1,819,995
自己株式	7,714	7,839
株主資本合計	2,070,689	2,289,712
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	934	732
その他の包括利益累計額合計	934	732
純資産合計	2,071,623	2,290,444
負債純資産合計	14,082,438	13,985,618

(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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
売上高	2,115,136	2,342,533
売上原価	885,751	1,119,993
売上総利益	1,229,385	1,222,539
販売費及び一般管理費	788,618	894,950
営業利益	440,767	327,588
営業外収益		
受取利息	1,566	1,437
受取賃貸料	4,528	2,762
その他	2,666	1,675
営業外収益合計	8,760	5,875
営業外費用		
支払利息	71,687	55,088
その他	2,133	2,682
営業外費用合計	73,821	57,770
経常利益	375,706	275,693
特別利益		
固定資産売却益	¹ 25,259	¹ 1,613
特別利益合計	25,259	1,613
特別損失		
固定資産売却損	-	² 12,901
減損損失	-	12,954
特別損失合計	-	25,856
税金等調整前四半期純利益	400,966	251,451
法人税、住民税及び事業税	45,470	27,447
法人税等調整額	4,882	4,855
法人税等合計	50,353	32,302
四半期純利益	350,612	219,148
親会社株主に帰属する四半期純利益	350,612	219,148

【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27年4月1日 至 平成27年12月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 平成28年4月1日 至 平成28年12月31日)
四半期純利益	350,612	219,148
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	17	201
退職給付に係る調整額	4,360	-
その他の包括利益合計	4,343	201
四半期包括利益	354,956	218,946
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	354,956	218,946
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）

（平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用）

連結子会社において、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第32号 平成28年6月17日）を第1四半期連結会計期間に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、この変更により、損益に与える影響はありません。

（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。

（追加情報）

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を第1四半期連結会計期間から適用しております。

（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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31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、株式会社森トラスト・ホールディングスと貸出コミットメント契約を締結しております。なお、契約の締結先は前連結会計年度までは森トラスト株式会社でありましたが、第1四半期連結会計期間において、株式会社森トラスト・ホールディングスが当契約の地位を承継しております。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28年3月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年12月31日)
貸出コミットメント総額	6,550,000千円	6,400,000千円
借入実行残高	6,550,000	6,400,000
差引額	-	-

（四半期連結損益計算書関係）

1 固定資産売却益

前第3四半期連結累計期間及び当第3四半期連結累計期間において、賃貸事業用不動産である住居等の売却に伴う建物及び構築物、土地の固定資産売却益を計上しました。

2 固定資産売却損

当第3四半期連結累計期間において、賃貸事業用不動産である住居等の売却に伴う建物及び構築物、土地の固定資産売却損を計上しました。

(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(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27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年12月31日)
減価償却費	137,572千円	144,478千円

(株主資本等関係)

前第 3 四半期連結累計期間(自 平成27年 4 月 1 日 至 平成27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。

当第 3 四半期連結累計期間(自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28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】

前第3四半期連結累計期間(自平成27年4月1日至平成27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	1,018,406	466,355	168,278	373,888	88,207	2,115,136	-	2,115,136
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,724	5,897	22,631	-	12,150	46,403	46,403	-
計	1,024,130	472,253	190,909	373,888	100,357	2,161,540	46,403	2,115,136
セグメント利益	458,366	79,017	13,678	28,330	33,199	612,593	171,825	440,767

(注)1. セグメント利益の調整額 171,825千円には、セグメント間取引消去 4,062千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用 167,763千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。

当第3四半期連結累計期間(自平成28年4月1日至平成28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	1,000,716	468,446	171,063	576,617	125,689	2,342,533	-	2,342,533
セグメント間の内部売上高又は振替高	5,891	5,593	22,239	-	30,730	64,454	64,454	-
計	1,006,607	474,039	193,302	576,617	156,419	2,406,987	64,454	2,342,533
セグメント利益	420,332	23	26,859	63,661	20,564	531,443	203,854	327,588

(注)1. セグメント利益の調整額 203,854千円には、セグメント間取引消去 523千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用 203,330千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。

(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27年 4 月 1 日 至 平成27年12月31日)	当第 3 四半期連結累計期間 (自 平成28年 4 月 1 日 至 平成28年12月31日)
1 株当たり四半期純利益金額	11円14銭	6円96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)	350,612	219,148
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)	350,612	219,148
普通株式の期中平均株式数 (株)	31,473,848	31,472,875

(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29年 2 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 浅 井 愁 星 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28年4月1日から平成29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28年10月1日から平成28年12月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成28年4月1日から平成28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28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。