

【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22年11月12日
【四半期会計期間】	第41期第3四半期（自平成22年7月1日至平成22年9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 中村 仁
【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
【事務連絡者氏名】	管理部長 江頭 武
【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】	管理部長 江頭 武
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16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】

連結経営指標等

回次	第40期 第3四半期連結 累計期間	第41期 第3四半期連結 累計期間	第40期 第3四半期連結 会計期間	第41期 第3四半期連結 会計期間	第40期
会計期間	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 1月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 7月1日 至 平成21年 9月30日	自 平成22年 7月1日 至 平成22年 9月30日	自 平成21年 1月1日 至 平成21年 12月31日
売上高 (千円)	12,349,739	10,928,847	3,256,773	2,913,201	21,712,204
経常損失 () (千円)	1,617,623	318,785	476,938	84,558	3,120,031
四半期純利益又は 四半期(当期)純損失 (千円) ()	1,623,323	55,650	478,838	100,886	3,204,943
純資産額 (千円)	-	-	1,968,587	442,454	386,901
総資産額 (千円)	-	-	41,554,529	30,641,842	39,164,294
1株当たり純資産額 (円)	-	-	87.55	19.68	17.21
1株当たり四半期純利 益又は四半期(当期) 純損失 () (円)	72.19	2.48	21.30	4.49	142.53
潜在株式調整後 1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	-	-	4.7	1.4	1.0
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	314,897	1,606,650	-	-	7,413,324
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	70,623	911,944	-	-	134,903
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	971,153	2,400,973	-	-	8,071,235
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高 (千円)	-	-	1,225,420	1,277,108	1,159,486
従業員数 (名)	-	-	182	138	179

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、第41期第3四半期連結累計期間は、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、第40期第3四半期連結累計(会計)期間及び第40期並びに第41期第3四半期連結会計期間については、1株当たり四半期(当期)純損失であり、また、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3四半期連結会計期間において、当社グループ（当社及び当社の関係会社）において営まれて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。

3【関係会社の状況】

当第3四半期連結会計期間において、重要な関係会社の異動はありません。

4【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数（名）	138 (29)
---------	-------------

（注）従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に当第3四半期連結会計期間の平均人員を外数で記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成22年9月30日現在

従業員数（名）	26
---------	----

（注）従業員数は就業人員であります。なお、当第3四半期会計期間において、臨時従業員はおりません。

第2【事業の状況】

1【生産、受注及び販売の状況】

(1) セグメント別売上実績

事業の種類別セグメントの名称	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前年同期増減率(%)
不動産販売事業	2,424,241	83.2	13.6
賃貸事業	225,240	7.8	7.4
販売代理・仲介事業	172,594	5.9	19.5
その他の事業	91,125	3.1	5.5
合計	2,913,201	100	10.5

(2) 不動産販売事業の状況

契約及び契約残高の状況

イ 不動産販売事業の契約実績

区分	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)		
	数量	金額(千円)	前年同期増減率(%)
中高層住宅	68戸	2,041,795	47.2
土地	1,890.18m ²	239,351	698.2
合計	-	2,281,146	41.5

(注) 同業他社との共同事業契約分につきましては、その事業比率割合に応じた戸数(又は面積等)及び金額で計上しております。

ロ 不動産販売事業の契約残高

区分	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)		
	数量	金額(千円)	前年同期増減率(%)
中高層住宅	42戸	1,563,302	79.4
土地	-	-	-
合計	-	1,563,302	79.4

販売実績の状況

区分	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)		
	数量	金額(千円)	前年同期増減率(%)
中高層住宅	78戸	2,184,889	21.3
土地	1,890.18m ²	239,351	698.2
合計	-	2,424,241	13.6

2【事業等のリスク】

当第3四半期連結会計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。

なお、当社グループは、前連結会計年度で2期連続して営業損失を計上しております。当第3四半期連結会計期間においては、営業面で費用対効果を意識した広告活動、お客様第一主義を徹底した販売活動により完成在庫を着実に減らすとともに、新築・仲介・賃貸のグループ内各セクション連携による相乗効果により収益力の強化を図っております。また、有利子負債の圧縮による金利負担の軽減と本社移転や組織再編によるスリム化等の徹底したコスト削減施策を推進しております。

今後、これらの施策による損益改善効果が見込まれる状況において、当社グループは継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと考えており、引き続き更なるコスト削減と販売力の一層の強化により財務基盤の安定化に努め、営業利益の確保を目指してまいります。

3【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約の決定又は締結等はありません。

なお、当第3四半期連結会計期間後に次の経営上の重要な契約締結の決議を行っております。

当社は、平成22年10月26日開催の取締役会において、連結子会社 リズインベストメント有限会社から下記のとおり信託受益権（固定資産）を取得することを決議し、平成22年10月29日に同社と信託受益権売買契約を締結し、同日付で当該物件を取得しております。

なお、当該取得が四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

（1）取得の理由

当社では、安定的収益を確保するための賃貸事業の強化施策の一環として、運営委託より自社運営への移行を推進することとし、同社が保有する下記信託受益権（固定資産）を取得し、運営コストの低減および稼働率の向上を推進し、収益性の改善を図ることといたしました。

（2）取得資産の内容

信託土地

兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目20番

宅地（賃借権）794.18㎡

兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目21番

宅地（所有権）7,693.93㎡

信託建物

兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目22番地、23番地所在

家屋番号：22番

構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建

延床面積25,740.46㎡

（3）取得価額：3,500,000千円

4【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

（1）経営成績の分析

当第3四半期連結会計期間における我が国経済は、企業収益や設備投資において徐々に持ち直しの動きがみられ、景気も緩やかな回復基調にありますが、世界経済の減速や急激な円高などの影響による今後の企業業績の悪化も懸念されており、景気の先行きは依然不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、7月1日時点の基準地価が19年連続で下落し、依然として地価の下落傾向は継続しておりますが、下落率が前年より縮小しており、リーマンショック以降に急速に冷え込んだ不動産投資に動きが始まっております。関西の分譲マンション市場におきましては、新規発売戸数および契約率が前年に比べて改善しており、購買意欲の高まりも一部みられますが、一方で長期的なデフレ基調や景気の先行き不透明感などの不安材料もあり、本格的な市況の回復にはまだ当分の時間を要するものと思われれます。

このような状況のもと当社グループは、引き続き完成在庫の早期完売に注力するとともに、人件費および一般管理費等のコスト削減に取組み、収益の向上と利益の確保ならびに財務体質の改善に努めてまいりました。

その結果、当第3四半期連結会計期間の売上高29億1千3百万円（前年同期比10.5%減）、営業利益1千1百万円（前年同期は営業損失3億3千3百万円）、経常損失8千4百万円（前年同期は経常損失4億7千6百万円）、四半期純損失1億円（前年同期は四半期純損失4億7千8百万円）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は、つぎのとおりであります。

不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、完成在庫の販売、引渡に注力してまいりました。その他、神戸市灘区土山町の土地1,890.18㎡を売却しております。また、完成在庫の販売を促進するため、厳選した広告宣伝の実施やモデルルームの集客力の向上を図る一方、販売経費削減を積極的に推し進めました。しかしながら、集客数の伸び悩みから、売上高は24億2千4百万円（前年同期比13.6%減）、営業損失は5千5百万円（前年同期は営業損失3億3千1百万円）となりました。

賃貸事業

賃貸事業におきましては、賃貸収入の安定的な確保を目指し、入居者誘致活動の推進により既存物件の稼働率改善及び賃貸コスト圧縮に努めた結果、賃貸収入は2億2千5百万円（前年同期比7.4%増）、営業利益は7千5百万円（前年同期比32.1%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、販売代理事業は新規受託物件の販売が好調に推移し、仲介事業は取扱件数、取扱高が増加した結果、売上高は1億7千2百万円（前年同期比19.5%増）、営業利益は3千1百万円（前年同期比79.2%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、周辺ビジネスの拡大に努めた結果、その他収入は9千1百万円（前年同期比5.5%減）、営業利益は2千1百万円（前年同期比5.9%増）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306億4千1百万円（前連結会計年度末比85億2千2百万円減）となりました。流動資産は、たな卸資産の減少等により249億1千4百万円（同80億7千2百万円減）、固定資産は、提出会社の本社移転に伴う設備の除却、関係会社株式の売却等により57億2千7百万円（同4億5千万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が仕入債務の減少、預り金の減少、移転関連費用引当金の減少等により、292億7千8百万円（同56億8千1百万円減）、固定負債が長期借入金の減少や退職給付引当金の減少等により9億2千1百万円（同28億9千6百万円減）となりました。

また、純資産は四半期純利益の計上により4億4千2百万円（同5千5百万円増）となり、その結果、自己資本比率は1.4%（同0.4ポイント増）となりました。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第3四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、第2四半期連結会計期間末に比べ2千8百万円増加し、12億7千7百万円となりました。

当第3四半期連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況及びこれらの要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により得られた資金は、25億3千7百万円（前年同期比9億1千1百万円の増加）となりました。これは、主にたな卸資産の減少22億2千5百万円により資金が増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により使用した資金は、1億1千3百万円（前年同期比1億9百万円の増加）となりました。これは、主に定期預金の預入による支出5千万円、投資有価証券（国債）の購入による支出2千4百万円、固定資産の取得による支出3千8百万円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により使用した資金は、23億9千6百万円（前年同期比8億9千5百万円の増加）となりました。これは、主に短期借入れによる収入3億円、長期借入金の返済による支出26億9千6百万円によるものであります。

なお、当社グループは、前連結会計年度で2期連続して営業損失を計上しております。当第3四半期連結会計期間においては、営業面で費用対効果を意識した広告活動、お客様第一主義を徹底した販売活動により完成在庫を着実に減らすとともに、新築・仲介・賃貸のグループ内各セクション連携による相乗効果により収益力の強化を図っております。また、有利子負債の圧縮による金利負担の軽減と本社移転や組織再編によるスリム化等の徹底したコスト削減施策を推進しております。

今後においても、前事業年度の有価証券報告書の「経営者の問題認識と今後の方針」に記載しております販売力の強化および徹底したコスト削減による収益確保を最優先課題とし、引き続き財務基盤の安定化を図ってまいります。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第3四半期連結会計期間において、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。

- (5) 研究開発活動
該当事項はありません。

第3【設備の状況】

(1) 主要な設備の状況

当第3四半期連結会計期間において、主要な設備に重要な異動はありません。

(2) 設備の新設、除却等の計画

該当事項はありません。

第4【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22年9月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成22年11月12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	22,513,000	22,513,000	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数1,000株
計	22,513,000	22,513,000	-	-

(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22年7月1日～ 平成22年9月30日	-	22,513,000	-	3,000,000	-	-

(6)【大株主の状況】

当第3四半期会計期間において、大株主の異動は把握しておりません。

(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把握できず、記載することができませんので、直前の基準日である平成22年6月30日現在で記載しております。

【発行済株式】

平成22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 29,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 22,405,000	22,405	-
単元未満株式	普通株式 79,000	-	-
発行済株式総数	22,513,000	-	-
総株主の議決権	-	22,405	-

(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651株が含まれております。

【自己株式等】

平成22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	29,000	-	29,000	0.13
計	-	29,000	-	29,000	0.13

2【株価の推移】

【当該四半期累計期間における月別最高・最低株価】

月別	平成22年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	76	69	92	96	90	74	66	65	69
最低(円)	59	45	41	72	63	57	56	51	55

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

3【役員の状況】

前事業年度の有価証券報告書提出日後、当四半期報告書提出日までの役員の異動は、次のとおりです。

役職の異動

新役名及び職名	旧役名及び職名	氏名	異動年月日
取締役（業務部担当）	取締役 （管理部担当 兼 管理部長）	山本敏之	平成22年10月1日
取締役（販売推進担当）	取締役 （業務部担当 兼 業務部長）	山中定己	平成22年10月1日

第5【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、以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、前第3四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び前第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年9月30日まで）は、改正前の四半期連結財務諸表規則に基づき、当第3四半期連結会計期間（平成22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年1月1日から平成22年9月30日まで）は、改正後の四半期連結財務諸表規則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、前第3四半期連結会計期間（平成21年7月1日から平成21年9月30日まで）及び前第3四半期連結累計期間（平成21年1月1日から平成21年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表についてはあずさ監査法人による四半期レビューを受け、また、当第3四半期連結会計期間（平成22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び当第3四半期連結累計期間（平成22年1月1日から平成22年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表については、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。

なお、あずさ監査法人は、監査法人の種類の変更により、平成22年7月1日をもって有限責任 あずさ監査法人となっております。

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)

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,327,108	1,259,486
受取手形及び売掛金	132,352	149,123
有価証券	-	40,000
販売用不動産	13,820,843	19,813,725
仕掛販売用不動産	17,742	1,260,338
開発用不動産	9,455,486	9,641,087
その他	182,227	847,318
貸倒引当金	21,208	24,347
流動資産合計	24,914,551	32,986,733
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	1, 2 1,592,417	1, 2 1,620,363
土地	2 3,105,459	2 3,105,459
その他(純額)	1 44,614	1 33,086
有形固定資産合計	4,742,491	4,758,908
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	37,477	45,393
無形固定資産合計	280,763	288,679
投資その他の資産		
投資有価証券	71,597	530,226
その他	632,437	599,745
投資その他の資産合計	704,035	1,129,971
固定資産合計	5,727,290	6,177,560
資産合計	30,641,842	39,164,294

	当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末に係る 要約連結貸借対照表 (平成21年12月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	605,747	5,546,615
短期借入金	27,500,000	19,400,000
1年内返済予定の長期借入金	-	7,770,000
未払法人税等	15,537	14,611
前受金	335,935	294,007
預り金	322,643	1,509,657
移転関連費用引当金	-	77,312
その他	498,437	347,177
流動負債合計	29,278,300	34,959,382
固定負債		
長期借入金	-	2,730,000
退職給付引当金	256,740	409,150
繰延税金負債	654	637
その他	663,692	678,221
固定負債合計	921,087	3,818,009
負債合計	30,199,387	38,777,392
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,000,000
資本剰余金	307,631	307,631
利益剰余金	2,859,092	2,914,743
自己株式	7,026	6,903
株主資本合計	441,511	385,983
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	942	917
評価・換算差額等合計	942	917
純資産合計	442,454	386,901
負債純資産合計	30,641,842	39,164,294

(2)【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21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
売上高		
不動産売上高	11,011,350	9,436,252
その他の事業収入	1,338,389	1,492,595
売上高合計	12,349,739	10,928,847
売上原価		
不動産売上原価	10,771,167	8,499,158
その他の事業原価	497,030	500,647
売上原価合計	11,268,197	8,999,806
売上総利益	1,081,542	1,929,041
販売費及び一般管理費	1 2,255,919	1 1,955,981
営業損失()	1,174,377	26,940
営業外収益		
受取利息	2,289	1,420
受取賃貸料	51,586	45,188
持分法による投資利益	23,821	-
その他	47,815	35,728
営業外収益合計	125,513	82,336
営業外費用		
支払利息	494,993	352,997
その他	73,765	21,184
営業外費用合計	568,759	374,181
経常損失()	1,617,623	318,785
特別利益		
関係会社株式売却益	-	441,656
特別利益合計	-	441,656
特別損失		
退職給付費用	-	54,768
特別損失合計	-	54,768
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失()	1,617,623	68,102
法人税、住民税及び事業税	5,699	12,452
法人税等合計	5,699	12,452
四半期純利益又は四半期純損失()	1,623,323	55,650

【第3四半期連結会計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
売上高		
不動産売上高	2,806,216	2,424,241
その他の事業収入	450,557	488,960
売上高合計	3,256,773	2,913,201
売上原価		
不動産売上原価	2,811,802	2,248,035
その他の事業原価	163,419	153,424
売上原価合計	2,975,221	2,401,460
売上総利益	281,551	511,741
販売費及び一般管理費	1 614,760	1 500,422
営業利益又は営業損失()	333,209	11,318
営業外収益		
受取利息	511	507
受取賃貸料	15,082	15,871
持分法による投資利益	25,817	-
その他	5,220	9,985
営業外収益合計	46,631	26,364
営業外費用		
支払利息	158,460	113,960
その他	31,900	8,280
営業外費用合計	190,360	122,240
経常損失()	476,938	84,558
特別損失		
退職給付費用	-	8,685
特別損失合計	-	8,685
税金等調整前四半期純損失()	476,938	93,243
法人税、住民税及び事業税	1,899	7,642
法人税等合計	1,899	7,642
四半期純損失()	478,838	100,886

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失()	1,617,623	68,102
減価償却費	61,107	61,839
引当金の増減額(は減少)	54,554	232,861
固定資産除却損	6,030	-
関係会社株式売却損益(は益)	-	441,656
受取利息及び受取配当金	2,289	1,420
支払利息	494,993	352,997
持分法による投資損益(は益)	23,821	2,252
売上債権の増減額(は増加)	23,146	16,771
たな卸資産の増減額(は増加)	6,080,732	7,421,079
仕入債務の増減額(は減少)	6,504,520	4,940,868
信託受益権の増減額(は増加)	1,677,689	-
その他	633,190	343,637
小計	727,787	1,958,092
利息及び配当金の受取額	3,292	2,990
利息の支払額	407,368	346,717
法人税等の支払額	8,814	7,715
営業活動によるキャッシュ・フロー	314,897	1,606,650
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	50,000	50,000
定期預金の払戻による収入	-	100,000
有価証券の償還による収入	-	40,000
投資有価証券の取得による支出	-	40,050
関係会社株式の売却による収入	-	941,000
固定資産の取得による支出	20,963	79,125
その他	339	120
投資活動によるキャッシュ・フロー	70,623	911,944
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	7,630,000	4,100,000
長期借入れによる収入	2,800,000	-
長期借入金の返済による支出	11,400,000	6,500,000
その他	1,153	973
財務活動によるキャッシュ・フロー	971,153	2,400,973
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	726,879	117,621
現金及び現金同等物の期首残高	1,952,300	1,159,486
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,225,420	1,277,108

【継続企業の前提に関する事項】

当第3四半期連結会計期間（自平成22年7月1日至平成22年9月30日）

該当事項はありません。

【四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更】

当第3四半期連結累計期間
（自平成22年1月1日至平成22年9月30日）

持分法の適用範囲の変更

持分法適用関連会社

第1四半期連結会計期間中において、アーバンサービス株式会社の持株の全部を譲渡したことにより、持分法適用の範囲から除外しております。

【表示方法の変更】

当第3四半期連結累計期間
（自平成22年1月1日至平成22年9月30日）

（四半期連結損益計算書関係）

前第3四半期連結累計期間において、区分掲記しておりました営業外収益の「持分法による投資利益」は、重要性が乏しくなったため、当第3四半期連結累計期間では営業外収益の「その他」に含めて表示することとしました。なお、当第3四半期連結累計期間の営業外収益の「その他」に含まれる「持分法による投資利益」は2,252千円であります。

【簡便な会計処理】

当第3四半期連結累計期間
（自平成22年1月1日至平成22年9月30日）

1 一般債権の貸倒見積高の算定方法

当第3四半期連結会計期間末の貸倒実績率が前連結会計年度末に算定したものと著しい変化がないと認められるため、前連結会計年度末の貸倒実績率を使用して貸倒見積高を算定しております。

2 棚卸資産の評価方法

棚卸資産の簿価切下げに関しては、収益性の低下が明らかなものについてのみ正味売却価額を見積り、簿価切下げを行う方法によっております。

3 固定資産の減価償却費の算定方法

定率法を採用している資産に関しては、連結会計年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

4 法人税等並びに繰延税金資産及び繰延税金負債の算定方法

法人税等の納付税額の算定に関しては、加味する加減算項目や税額控除項目を重要なものに限定する方法によっております。

繰延税金資産の回収可能性の判断に関しては、前連結会計年度末以降に経営環境等、かつ、一時差異等の発生状況に著しい変化がないと認められるので、前連結会計年度において使用した将来の業績予測やタックス・プランニングを利用する方法によっております。

【四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理】

当第3四半期連結累計期間（自平成22年1月1日至平成22年9月30日）

該当事項はありません。

【追加情報】

当第3四半期連結累計期間
(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

退職給付引当金

グループ全体の効率的な人員配置による自社物件の販売促進および販売代理事業の強化等を図るために、当社の販売部門をアーバンライフ住宅販売株式会社に移管した結果、これに伴う転籍により、退職給付債務が著しく減少しましたので、「退職給付制度間の移行等に関する会計処理（企業会計基準適用指針第1号）」に基づき、退職給付制度の一部終了に準ずる処理を行い、これにより発生する損失を退職給付費用として、特別損失に46,631千円計上しております。

また、当社は退職給付債務の計算方法について、従来、原則法を採用していましたが、従業員の減少により現在の従業員規模では、原則法によると合理的な数値計算上の見積りが困難となったため、第2四半期連結会計期間より簡便法を採用することにいたしました。この変更に伴う退職給付費用として、特別損失に8,137千円計上しております。

【注記事項】

(四半期連結貸借対照表関係)

当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年12月31日)
<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">686,629千円</p> <p>2 担保資産</p> <p>担保に供されている資産について、事業の運営において重要なものであり、かつ、前連結会計年度の末日に比べて著しい変動が認められるものは次のとおりであります。</p> <p>当第3四半期連結会計期間において、担保付債務は全額返済いたしました。それに伴い、担保に供している資産は無くなりました。</p> <p>3 偶発債務（保証債務）</p> <p>顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">一般顧客 7件 131,700千円</p> <p>4 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。この契約に基づく当第3四半期連結会計期間末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">貸出コミットメント総額 29,000,000千円</p> <p style="padding-left: 20px;">借入実行残高 27,500,000千円</p> <hr style="width: 100%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">差引額 1,500,000千円</p>	<p>1 有形固定資産の減価償却累計額</p> <p style="text-align: right;">713,418千円</p> <p>2 担保資産</p> <p>建物及び構築物 1,145,151千円</p> <p>土地 2,342,176千円</p> <hr style="width: 100%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">計 3,487,327千円</p> <p>3 偶発債務（保証債務）</p> <p>顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。</p> <p style="padding-left: 20px;">一般顧客 13件 363,500千円</p> <p>4 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。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。</p> <p style="padding-left: 20px;">貸出コミットメント総額 20,000,000千円</p> <p style="padding-left: 20px;">借入実行残高 15,400,000千円</p> <hr style="width: 100%; margin-left: 20px;"/> <p style="padding-left: 20px;">差引額 4,600,000千円</p>

(四半期連結損益計算書関係)

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの	1 販売費及び一般管理費の主なもの
広告宣伝費 542,439千円	広告宣伝費 456,444千円
支払手数料 74,533千円	支払手数料 97,429千円
従業員給料 671,912千円	従業員給料 595,860千円
貸倒引当金繰入額 8,362千円	貸倒引当金繰入額 1,871千円
退職給付費用 51,184千円	退職給付費用 44,801千円

第3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1 販売費及び一般管理費の主なもの	1 販売費及び一般管理費の主なもの
広告宣伝費 84,318千円	広告宣伝費 92,380千円
支払手数料 17,725千円	支払手数料 14,570千円
従業員給料 220,536千円	従業員給料 182,094千円
退職給付費用 17,061千円	退職給付費用 9,746千円

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借 対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借 対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 1,275,420千円	現金及び預金 1,327,108千円
預入期間が3カ月超の定期預金 50,000千円	預入期間が3カ月超の定期預金 50,000千円
現金及び現金同等物 1,225,420千円	現金及び現金同等物 1,277,108千円

(株主資本等関係)

当第3四半期連結会計期間末(平成22年9月30日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期連結会計期間末
普通株式(株)	22,513,000

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当第3四半期連結会計期間末
普通株式(株)	30,581

3 新株予約権等に関する事項

該当事項はありません。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度の開始の日から当四半期連結会計期間末までに属する配当のうち、配当の効力発生日が当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。

(リース取引関係)

リース取引開始日が適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行っておりますが、当第3四半期連結会計期間末におけるリース取引残高は前連結会計年度末に比べて著しい変動はありません。

(有価証券関係)

有価証券の四半期連結貸借対照表計上額その他の金額は、前連結会計年度の末日と比較して著しい変動がありません。

(デリバティブ取引関係)

当社グループはデリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

前第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)

	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	2,806,216	209,635	144,452	96,468	3,256,773	-	3,256,773
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	3,726	291	25,951	29,969	(29,969)	-
計	2,806,216	213,362	144,744	122,420	3,286,742	(29,969)	3,256,773
営業利益又は営業損失()	331,337	57,520	17,534	19,887	236,394	(96,814)	333,209

当第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)

	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	2,424,241	225,240	172,594	91,125	2,913,201	-	2,913,201
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	3,847	68,278	16,158	88,285	(88,285)	-
計	2,424,241	229,087	240,872	107,284	3,001,486	(88,285)	2,913,201
営業利益又は営業損失()	55,612	75,954	31,422	21,061	72,826	(61,508)	11,318

(注) 事業区分の方法及び各区分に属する主要内容

事業区分は、事業内容を勘案して、下記のとおり分類いたしました。

- (1) 不動産販売中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲等
- (2) 賃貸住宅・店舗及び駐車場の賃貸
- (3) 販売代理・仲介.....分譲マンション等の販売受託及び売買賃貸斡旋業務
- (4) その他分譲マンションに係る付帯事業等

前第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)

	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	11,011,350	598,301	438,109	301,979	12,349,739	-	12,349,739
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	11,282	4,364	102,899	118,546	(118,546)	-
計	11,011,350	609,583	442,474	404,878	12,468,286	(118,546)	12,349,739
営業利益又は営業損失()	1,124,334	159,094	56,994	67,652	840,592	(333,784)	1,174,377

当第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)

	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	9,436,252	648,192	535,079	309,323	10,928,847	-	10,928,847
(2) セグメント間の内部売上高 又は振替高	-	11,655	95,186	65,552	172,394	(172,394)	-
計	9,436,252	659,847	630,266	374,875	11,101,242	(172,394)	10,928,847
営業利益又は営業損失()	151,898	204,898	91,890	67,935	212,826	(239,766)	26,940

(注) 事業区分の方法及び各区分に属する主要内容

事業区分は、事業内容を勘案して、下記のとおり分類いたしました。

- (1) 不動産販売中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲等
- (2) 賃貸住宅・店舗及び駐車場の賃貸
- (3) 販売代理・仲介.....分譲マンション等の販売受託及び売買賃貸斡旋業務
- (4) その他分譲マンションに係る付帯事業等

【所在地別セグメント情報】

前第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)及び当第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)並びに前第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前第3四半期連結会計期間(自平成21年7月1日至平成21年9月30日)及び当第3四半期連結会計期間(自平成22年7月1日至平成22年9月30日)並びに前第3四半期連結累計期間(自平成21年1月1日至平成21年9月30日)及び当第3四半期連結累計期間(自平成22年1月1日至平成22年9月30日)において、海外売上高がないため該当事項はありません。

(1株当たり情報)

1 1株当たり純資産額

当第3四半期連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年12月31日)
19円68銭	17円21銭

(注) 1株当たり純資産額の算定上の基礎

項目	当第3四半期 連結会計期間末 (平成22年9月30日)	前連結会計年度末 (平成21年12月31日)
純資産の部の合計額(千円)	442,454	386,901
普通株式に係る純資産額(千円)	442,454	386,901
差額の主な内訳(千円)	-	-
普通株式の発行済株式数(株)	22,513,000	22,513,000
普通株式の自己株式数(株)	30,581	28,711
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数 (株)	22,482,419	22,484,289

2 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額

第3四半期連結累計期間

前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純損失金額 72円19銭 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、 1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しない ため記載していません。	1株当たり四半期純利益金額 2円48銭 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。

(注) 1株当たり四半期純利益金額又は1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎

項目	前第3四半期連結累計期間 (自平成21年1月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成22年1月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純利益又は 四半期純損失()(千円)	1,623,323	55,650
普通株式に係る四半期純利益又は四半期純損失() (千円)	1,623,323	55,650
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	22,486,364	22,483,426

第3四半期連結会計期間

前第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
1株当たり四半期純損失金額 21円30銭 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、 1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しな いため記載しておりません。	1株当たり四半期純損失金額 4円49銭 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、 1株当たり四半期純損失であり、また、潜在株式が存在しな いため記載しておりません。

(注) 1株当たり四半期純損失金額の算定上の基礎

項目	前第3四半期連結会計期間 (自平成21年7月1日 至平成21年9月30日)	当第3四半期連結会計期間 (自平成22年7月1日 至平成22年9月30日)
四半期連結損益計算書上の四半期純損失(千円)	478,838	100,886
普通株式に係る四半期純損失(千円)	478,838	100,886
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	22,485,156	22,482,419

(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21年11月11日

アーバンライフ株式会社
取締役会 御中

あずさ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 渡 沼 照 夫 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 新 井 一 雄 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 西 野 勇 人 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21年1月1日から平成21年12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21年7月1日から平成21年9月30日まで)及び第3四半期連結累計期間(平成21年1月1日から平成21年9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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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により行われており、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限定された手続により行われた。

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21年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況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。

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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成22年11月11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 公認会計士 渡 沼 照 夫 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 新 井 一 雄 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西 野 勇 人 印
業務執行社員

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22年1月1日から平成22年12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22年7月1日から平成22年9月30日まで）及び第3四半期連結累計期間（平成22年1月1日から平成22年9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及び四半期連結キャッシュ・フロー計算書について四半期レビューを行った。この四半期連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は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、分析の手續その他の四半期レビュー手續により行われており、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限定された手續により行われた。

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22年9月30日現在の財政状態、同日をもって終了する第3四半期連結会計期間及び第3四半期連結累計期間の経営成績並びに第3四半期連結累計期間のキャッシュ・フローの状況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。

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。