

【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8月2日
【四半期会計期間】	第49期第1四半期（自平成29年4月1日至平成29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48期 第1四半期連結 累計期間	第49期 第1四半期連結 累計期間	第48期
会計期間	自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日	自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日	自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日
売上高 (千円)	965,396	708,129	3,309,811
経常利益 (千円)	107,726	125,020	405,419
親会社株主に帰属する四半期(当期) 純利益 (千円)	96,438	121,705	332,486
四半期包括利益又は包括利益 (千円)	96,476	121,613	332,255
純資産額 (千円)	2,168,100	2,525,366	2,403,753
総資産額 (千円)	13,940,148	14,279,544	14,083,087
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3.06	3.87	10.56
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 (%)	15.6	17.7	17.1

- (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。

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、企業収益や雇用環境の改善により、緩やかな回復基調にありますが、欧米の政治動向への懸念等、海外経済の先行きは不透明な状況が続いております。

当不動産業界におきましては、新築マンションの販売は堅調に推移しており、販売価格の上昇傾向が続くものの、高い契約率を維持しております。また、中古マンション市場においても、取引価格の上昇と売却登録件数の増加が続いておりましたが、さらに成約件数も増加に転じております。賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は4%台を維持しており、オフィス需要は堅調に推移いたしました。

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、オフィスビルの稼働率向上や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に努めました。

販売代理・仲介事業においては、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と賃貸管理業務の充実を図り、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、仲介事業における独自の情報網を活用しながら、中古物件の買取りを積極的に行い、物件特性にあわせてリフォーム・リノベーションを施し、一般的な中古マンションとの差別化を図った販売に注力いたしました。

その結果、当第1四半期連結累計期間の売上高7億8百万円（前年同期比26.6%減）、営業利益1億43百万円（前年同期比16.0%増）、経常利益1億25百万円（前年同期比16.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益1億21百万円（前年同期比26.2%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。

〔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こと、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が上昇したことなどから、売上高は3億50百万円（前年同期比7.9%増）、営業利益は1億53百万円（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、販売代理部門の物件の竣工に伴う引渡手数料や新規発売物件の契約手数料の計上があり、売買仲介部門の大型物件の仲介手数料が増加したことなどから、売上高は2億29百万円（前年同期比48.9%増）、営業利益は70百万円（前年同期は営業損失5百万円）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安定しておりますが、人件費が増加したことなどから、売上高は55百万円（前年同期比0.6%減）、営業利益は0百万円（前年同期比99.0%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、大型物件の売却があった前年同期に比して、売却戸数が減少したこと、過年度分譲物件のアフターサービス工事費用が発生したことなどから、売上高は43百万円（前年同期比88.9%減）、営業損失は3百万円（前年同期は営業利益51百万円）となりました。

〔不動産関連事業〕

不動産関連事業におきましては、リフォーム工事収入等が減少したこと、前年同期に計上されていた派遣手数料収入が発生しなかったことなどから、売上高は28百万円（前年同期比28.5%減）、営業利益は8百万円（前年同期は営業利益0百万円）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142億79百万円（前連結会計年度末比1億96百万円増）となりました。流動資産は、販売用不動産の取得等により18億81百万円（同2億40百万円増）、固定資産は、賃貸事業用不動産を取得したものの、売却や保有目的変更による販売用不動産への振替等があったことから123億98百万円（同44百万円減）となりました。

負債につきましては、流動負債が預り金の増加等により74億42百万円（同1億26百万円増）、固定負債が長期借入金の返済等により43億11百万円（同51百万円減）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25億25百万円（同1億21百万円増）となり、その結果、自己資本比率は17.7%（同0.6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

(注) 平成29年6月27日開催の第48回定時株主総会において、株式併合に関する議案(当社普通株式について、10株を1株に併合する)が承認可決されたため、株式併合の効力発生日(平成29年10月1日)をもって、発行可能株式総数は9,000,000株となります。

【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29年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成29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	-	-

(注) 平成29年6月27日開催の第48回定時株主総会において、株式併合に関する議案(当社普通株式について、10株を1株に併合する)が承認可決されたため、株式併合の効力発生日(平成29年10月1日)をもって、単元株式数は1,000株から100株に変更となります。

(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29年4月1日～ 平成29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29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29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 40,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,408,000	31,408	-
単元未満株式	普通株式 65,000	-	-
発行済株式総数	31,513,000	-	-
総株主の議決権	-	31,408	-

(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936株が含まれております。

【自己株式等】

平成29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(%)
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1四半期連結会計期間（平成29年4月1日から平成29年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,341,280	1,395,706
受取手形及び売掛金	120,014	174,766
販売用不動産	59,120	185,475
繰延税金資産	70,362	66,554
その他	49,569	58,714
貸倒引当金	7	10
流動資産合計	1,640,340	1,881,208
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	5,515,062	5,479,260
土地	6,247,896	6,241,096
その他(純額)	44,429	41,807
有形固定資産合計	11,807,388	11,762,163
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	19,496	19,006
無形固定資産合計	262,783	262,292
投資その他の資産		
投資有価証券	199,895	199,761
繰延税金資産	10,387	9,385
その他	116,292	116,473
投資その他の資産合計	372,574	373,879
固定資産合計	12,442,746	12,398,335
資産合計	14,083,087	14,279,544

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	81,276	77,897
短期借入金	6,600,000	6,600,000
未払法人税等	34,371	25,892
前受金	281,476	280,291
預り金	201,689	346,629
賞与引当金	4,411	-
その他	112,780	111,681
流動負債合計	7,316,005	7,442,393
固定負債		
長期借入金	3,650,000	3,600,000
退職給付に係る負債	264,372	270,649
繰延税金負債	112	60
その他	448,844	441,073
固定負債合計	4,363,328	4,311,783
負債合計	11,679,333	11,754,177
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	1,706,656	1,584,951
自己株式	7,839	7,839
株主資本合計	2,403,050	2,524,756
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	702	610
その他の包括利益累計額合計	702	610
純資産合計	2,403,753	2,525,366
負債純資産合計	14,083,087	14,279,544

(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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
売上高	965,396	708,129
売上原価	529,160	251,138
売上総利益	436,235	456,990
販売費及び一般管理費	312,338	313,260
営業利益	123,897	143,730
営業外収益		
受取利息	457	453
受取賃貸料	2,263	296
その他	763	61
営業外収益合計	3,484	811
営業外費用		
支払利息	18,500	18,645
その他	1,154	875
営業外費用合計	19,654	19,521
経常利益	107,726	125,020
特別利益		
固定資産売却益	-	17,748
特別利益合計	-	17,748
税金等調整前四半期純利益	107,726	142,768
法人税、住民税及び事業税	7,076	16,264
法人税等調整額	4,211	4,799
法人税等合計	11,287	21,063
四半期純利益	96,438	121,705
親会社株主に帰属する四半期純利益	96,438	121,705

【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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
四半期純利益	96,438	121,705
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	37	92
その他の包括利益合計	37	92
四半期包括利益	96,476	121,613
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	96,476	121,613
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。

(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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29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。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29年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成29年6月30日)
貸出コミットメント総額	6,400,000千円	6,400,000千円
借入実行残高	6,400,000	6,400,000
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(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28年4月1日 至平成28年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成29年4月1日 至平成29年6月30日)
減価償却費	47,367千円	48,867千円

(株主資本等関係)

前第1四半期連結累計期間(自平成28年4月1日 至平成28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29年4月1日 至平成29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28年4月1日至平成28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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	325,114	153,930	56,262	389,628	40,460	965,396	-	965,396
セグメント間の内部売上高又は振替高	1,954	1,652	7,447	-	4,730	15,784	15,784	-
計	327,068	155,583	63,710	389,628	45,190	981,181	15,784	965,396
セグメント利益又は損失 ()	140,874	5,601	6,541	51,526	534	193,876	69,979	123,897

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 69,979千円には、セグメント間取引消去2,521千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用 72,501千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29年4月1日至平成29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	不動産関連	計		
売上高								
外部顧客への売上高	350,877	229,161	55,948	43,194	28,946	708,129	-	708,129
セグメント間の内部売上高又は振替高	2,005	2,695	7,491	-	10,494	22,686	22,686	-
計	352,882	231,856	63,440	43,194	39,440	730,815	22,686	708,129
セグメント利益又は損失 ()	153,937	70,083	63	3,326	8,974	229,732	86,002	143,730

(注)1. セグメント利益又は損失の調整額 86,002千円には、セグメント間取引消去 3,520千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用 82,482千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。

3. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社グループは、前連結会計年度末において、従来「その他」として表示しておりました報告セグメントの名称を、その事業内容をより明瞭にするため、「不動産関連」として変更しております。この変更はセグメント名称の変更であり、セグメント情報に与える影響はありません。

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名称に基づき作成したものを開示しております。

(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28年 4 月 1 日 至 平成28年 6 月30日)	当第 1 四半期連結累計期間 (自 平成29年 4 月 1 日 至 平成29年 6 月30日)
1 株当たり四半期純利益金額	3 円06銭	3 円87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)	96,438	121,705
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)	96,438	121,705
普通株式の期中平均株式数 (株)	31,473,464	31,472,064

(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 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 浅 井 愁 星 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 小 松 野 悟 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29年4月1日から平成30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29年4月1日から平成29年6月30日まで）及び第1四半期連結累計期間（平成29年4月1日から平成29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29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。