

株 主 各 位

神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号

**アーバンライフ** 株式会社

代表取締役社長 許 斐 信 男

## 第44回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第44回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成25年6月24日（月曜日）午後5時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。 敬 具

### 記

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1. 日 時          | 平成25年6月25日（火曜日）午前10時   |
| 2. 場 所          | 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号<br>東神戸センタービル3階 会議室<br>(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)  |
| 3. 目的事項<br>報告事項 | 1. 第44期（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件<br>2. 第44期（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）計算書類報告の件 |
| 決 議 事 項         |  |
| 第1号議案           | 定款一部変更の件   |
| 第2号議案           | 取締役3名選任の件  |
| 第3号議案           | 監査役1名選任の件  |
| 第4号議案           | 補欠取締役1名選任の件  |

以 上

~~~~~  
◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎事業報告、連結計算書類、計算書類および株主総会参考書類の内容について、株主総会の前日までに修正すべき事情が生じた場合には、当社ホームページ（<http://www.urbanlife.co.jp/>）において掲載することにより、お知らせいたします。

(添付書類)

## 事業報告

(平成24年4月1日から  
平成25年3月31日まで)

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度における我が国経済は、欧州債務危機の長期化、新興国経済の成長鈍化の影響により、景気の動向は不安定な状況が続きましたが、昨年末の政権交代後における経済、金融政策の転換により株価の上昇、為替水準の改善が進み、今後の実体経済への波及が期待されます。

当不動産業界におきましては、公示地価における三大都市圏の下落幅も縮小し、株価上昇を受けて不動産価格にも上昇気運が高まりつつある中、大規模金融緩和による不動産市場への資金流入と相俟って、今後の不動産取引の活発化が期待されます。

このような状況のもと、当社グループは、昨年11月に事業再構築計画を策定し、当社の主力事業であった新築分譲マンション事業から一時撤退することとし、分譲マンション事業用地として当社が保有していた開発用不動産等の売却等を行いました。

これにより純資産が大きく毀損することとなるため、当社親会社である森トラスト株式会社を引受先とする新株発行（普通株式）と同社からの借入金の一部について債務免除の支援を受けることで、有利子負債の大幅な圧縮および抜本的な財務基盤の強化を図りました。

一方で、当社グループは不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業を中心とした事業構造に転換し、不動産賃貸事業におけるオフィス・住宅等の賃貸物件の稼働率の向上、販売代理・仲介事業における物件取扱件数の拡大、不動産管理事業における管理戸数の増加に注力しながら、各事業における収益力の向上に努めました。

その結果、当連結会計年度の売上高は23億52百万円（前期比52.8%減）、営業利益5億57百万円（前期比56.5%増）、経常利益3億54百万円（前期比122.9%増）、当期純損失2億91百万円（前期は当期純利益76百万円）となりました。

当連結会計年度の営業の概況をセグメント別に説明いたします。

なお、当社グループは、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、完成在庫の早期売却や販売代理契約の新規獲得に注力し、あわせて安定収益拡大のため不動産賃貸事業の強化に取り組み、収益構造の転換を図りました。

た。その結果、当社グループ全体の売上規模が縮小したことから当連結会計年度より、前連結会計年度までその他の事業に含めておりました、主に賃貸物件の管理等を行う不動産管理事業については、金額的重要性が増したため、その他の事業とは独立した単独の報告セグメントとして記載する方法に変更しており、前期比較については、前期の数値を変更後のセグメント区分に組み替えた数値で比較しております。

また、従来の賃貸事業を不動産賃貸事業に名称を変更しておりますが、名称変更のみであり、当該報告セグメントの事業内容の変更はありません。

#### 〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、前連結会計年度において完成在庫の販売が終了し、新築分譲マンション事業の一時撤退等により当連結会計年度における不動産の販売がなかったことから売上高の計上はありません。営業損失は、過年度販売物件のアフターサービス工事費用や販売用不動産の維持費等の発生により12百万円となりました（前期は、売上高28億56百万円、営業利益7百万円）。

#### 〔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）の稼働率向上のため積極的な営業活動を行い、かつ運営の効率化を図ってまいりました。また、前連結会計年度において実施した販売用不動産の所有目的変更により賃貸物件数が増加したことから、賃貸収入は12億64百万円（前期比8.4%増）、営業利益は4億96百万円（前期比21.0%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が前期に比して伸び悩んだものの、大型の仲介案件が複数成約に至ったことで、売買仲介全般の成約件数、取扱単価が増加したことにより、売上高は6億46百万円（前期比18.3%増）、営業利益は1億20百万円（前期比137.0%増）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、賃貸不動産所有者に管理受託増加のための営業努力を行うとともに、コスト削減に努めたことにより、売上高は2億28百万円（前期比0.3%減）、営業利益は46百万円（前期比111.0%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、販売人員の派遣料収入が発生したことから、売上高は2億13百万円（前期比16.6%増）、営業利益は41百万円（前期比44.2%増）となりました。

なお、当連結会計年度における売上実績および営業利益をセグメント別に示しますと、次のとおりであります。

### 事業セグメント別売上高および営業利益

| 区 分           | 連 結<br>売 上 高 | ( 前 期 比 ) | 連結営業利益<br>又は損失(△) | ( 前 期 比 ) |
|---------------|--------------|-----------|-------------------|-----------|
|               | 百万円          |           | 百万円               |           |
| 不 動 産 販 売     | —            | —         | △12               | —         |
| 不 動 産 賃 貸     | 1,264        | 8.4%増     | 496               | 21.0%増    |
| 販 売 代 理 ・ 仲 介 | 646          | 18.3%増    | 120               | 137.0%増   |
| 不 動 産 管 理     | 228          | 0.3%減     | 46                | 111.0%増   |
| そ の 他         | 213          | 16.6%増    | 41                | 44.2%増    |
| 消 去 又 は 全 社   | —            | —         | △135              | —         |
| 合 計           | 2,352        | 52.8%減    | 557               | 56.5%増    |

(注) 消去又は全社には、セグメント間取引消去、各セグメントに帰属しない全社費用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) 設備投資等の状況

当連結会計年度において重要な設備投資は行っておりません。

### (3) 資金調達の状況

森トラスト株式会社からの借入金により調達いたしました。

なお、当社は、平成24年12月26日を払込期日として、森トラスト株式会社への第三者割当による新株式9,000千株の発行（払込金額1株につき90円）を実施し、総額8億10百万円の資金調達を行いました。

### (4) 財産および損益の状況

| 区 分                                       | 単 位 | 第41期<br>平成22年12月期 | 第42期<br>平成23年3月期 | 第43期<br>平成24年3月期 | 第44期(当期)<br>平成25年3月期 |
|-------------------------------------------|-----|-------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 売 上 高                                     | 百万円 | 14,562            | 1,951            | 4,981            | 2,352                |
| 経 常 利 益 又 は<br>経 常 損 失 ( △ )              | 百万円 | △485              | △17              | 158              | 354                  |
| 当 期 純 利 益 又 は<br>当 期 純 損 失 ( △ )          | 百万円 | △118              | △18              | 76               | △291                 |
| 1 株 当 たり 当 期 純 利 益<br>又 は 当 期 純 損 失 ( △ ) | 円   | △5.28             | △0.82            | 3.39             | △11.44               |
| 総 資 産                                     | 百万円 | 27,709            | 26,148           | 23,349           | 12,969               |
| 純 資 産                                     | 百万円 | 267               | 249              | 325              | 844                  |

(注) 第42期は、決算日変更により平成23年1月1日から平成23年3月31日までの3ヶ月間となっております。

## (5) 対処すべき課題

不動産業界におきましては、株式市場の活況と大規模な金融緩和を背景に、不動産市場への資金流入が見込まれ、不動産取引がより活発化することが予想される一方、消費増税による需要の減退や海外経済の不振による景気の下振れリスクも懸念され、実体経済の回復が進むまでは予断を許さない状況が続くものと思われまます。

このような状況の中で当社グループは、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、不動産管理事業の管理戸数拡大により、安定的な利益確保に努めながら、一層の財務基盤の健全化を図ってまいります。

## (6) 重要な親会社および子会社の状況

### ① 親会社との関係

当社の親会社は株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社で、森トラスト株式会社は当社の株式20,360,000株（議決権比率64.8%）を直接所有しております。また、株式会社森トラスト・ホールディングスは、当社の議決権の64.8%を間接所有しております。当社は森トラスト株式会社との事業資金調達の機動性および安定性を高めるために極額109億円のコミットメントライン契約を締結しております。

### ② 重要な子会社の状況

| 会社名             | 資本金        | 議決権比率      | 主要な事業内容        |
|-----------------|------------|------------|----------------|
| アーバンライフ住宅販売株式会社 | 百万円<br>300 | %<br>100.0 | 不動産の販売、仲介、賃貸管理 |

(注) 平成25年3月31日現在、子会社は上記1社であります。

## (7) 主要な事業内容（平成25年3月31日現在）

| 事業区分    | 事業内容                     |
|---------|--------------------------|
| 不動産販売   | 中高層集合住宅・ビルおよび店舗の開発および分譲等 |
| 不動産賃貸   | 住宅・店舗・オフィスビルおよび駐車場の賃貸    |
| 販売代理・仲介 | 分譲マンション等の販売受託および売買賃貸斡旋業務 |
| 不動産管理   | 賃貸物件の管理等                 |
| その他     | 分譲マンションに係る付帯事業等          |

(8) 主要な営業所（平成25年3月31日現在）

|                 |        |                      |                      |
|-----------------|--------|----------------------|----------------------|
| 当 社             | 本 店    | 神戸市東灘区本山南町八丁目 6 番26号 |                      |
|                 | 事 務 所  | 大阪市西区北堀江一丁目 1 番21号   |                      |
| アーバンライフ住宅販売株式会社 | 営 業 店  | 本 店                  | 神戸市東灘区本山南町八丁目 6 番26号 |
|                 |        | 大阪オフィス               | 大阪市中央区               |
|                 |        | 京都店                  | 京都市中京区               |
|                 |        | 西宮北口店                | 兵庫県西宮市南昭和町           |
|                 |        | 夙川店                  | 兵庫県西宮市羽衣町            |
|                 |        | 芦屋駅前店                | 兵庫県芦屋市船戸町            |
|                 |        | 住吉店                  | 神戸市東灘区               |
|                 |        | 六甲道店                 | 神戸市灘区                |
| 六甲アイランド店        | 神戸市東灘区 |                      |                      |

(9) 従業員の状況（平成25年3月31日現在）

① 企業集団の従業員の状況

|         |             |
|---------|-------------|
| 従 業 員 数 | 前 期 末 比 増 減 |
| 77名     | 1名減         |

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員（期中平均雇用人員25名）は含んでおりません。

② 当社の従業員の状況

|         |             |         |             |
|---------|-------------|---------|-------------|
| 従 業 員 数 | 前 期 末 比 増 減 | 平 均 年 齢 | 平 均 勤 続 年 数 |
| 13名     | 2名減         | 41.7歳   | 8.4年        |

(注) 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員はおりません。

(10) 主要な借入先の状況（平成25年3月31日現在）

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| 借 入 先             | 借 入 額         |
| 森 ト ラ ス ト 株 式 会 社 | 10,900<br>百万円 |

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当する事項はありません。

## 2. 会社の株式に関する事項（平成25年3月31日現在）

(1) 発行可能株式総数 90,000,000株

(2) 発行済株式の総数 31,513,000株

(注) 平成24年12月26日に実施した第三者割当増資により、発行済株式の総数は9,000,000株増加しております。

(3) 株主数 1,147名(前期末比29名減)

### (4) 大株主（上位10名）

| 株 主 名                   | 持 株 数  | 持 株 比 率 |
|-------------------------|--------|---------|
|                         | 千株     | %       |
| 森 ト ラ ス ト 株 式 会 社       | 20,360 | 64.68   |
| 関 西 電 力 株 式 会 社         | 2,252  | 7.15    |
| 三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社 | 1,120  | 3.56    |
| 出 口 三 郎                 | 863    | 2.74    |
| 戸 谷 康 信                 | 354    | 1.12    |
| 前 田 正 治                 | 251    | 0.80    |
| タ カ ラ 興 産 株 式 会 社       | 217    | 0.69    |
| マ ネ ッ ク ス 証 券 株 式 会 社   | 217    | 0.69    |
| 大 阪 証 券 金 融 株 式 会 社     | 146    | 0.46    |
| 北 愛 知 リ ー ス 株 式 会 社     | 145    | 0.46    |

(注) 持株比率は自己株式(35,422株)を控除して計算しております。

### (5) その他株式に関する重要な事項

該当する事項はありません。

## 3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当する事項はありません。

#### 4. 会社役員の状況

##### (1) 取締役および監査役の状況(平成25年3月31日現在)

| 会社における地位    | 氏名   | 担当および重要な兼職の状況                                                                                               |
|-------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役社長     | 許斐信男 | 監査室担当<br>森トラスト株式会社執行役員<br>フォレセーヌ株式会社代表取締役社長<br>東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長<br>東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長<br>アズマックス株式会社取締役 |
| 取締役         | 山本敏之 | 管理部、業務部担当兼管理部長兼業務部長                                                                                         |
| ※取締役        | 高橋信  | 森トラスト株式会社執行役員投資事業本部部長<br>森トラスト・アセットマネジメント株式会社監査役<br>フォレセーヌ株式会社取締役                                           |
| 監査役<br>(常勤) | 柴田裕司 |                                                                                                             |
| 監査役         | 柏木忠之 |                                                                                                             |
| ※監査役        | 片山紘三 | 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社(旧森観光トラスト株式会社)監査役                                                                        |
| ※監査役        | 山地進  | 関西電力株式会社執行役員                                                                                                |

- (注) 1. ※印は、会社法第2条第15号に定める社外取締役または会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 監査役山地進氏につきましては、大阪証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
3. 当期中に就任した取締役および監査役
- ① 取締役許斐信男氏、高橋信氏は、平成24年6月27日開催の第43回定時株主総会において、新たに選任され就任いたしました。
- ② 監査役柴田裕司氏は、平成24年6月27日開催の第43回定時株主総会において、新たに選任され就任いたしました。
4. 常勤監査役柴田裕司氏は財務・経理部門において長年にわたり実務経験を積んでおり、財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 当期中の取締役の地位および担当の変更

| 氏名   | 変更後                                | 変更前                       | 異動年月日     |
|------|------------------------------------|---------------------------|-----------|
| 山本敏之 | 取締役<br>管理部、業務部担当<br>兼管理部長<br>兼業務部長 | 取締役<br>管理部、業務部担当<br>兼業務部長 | 平成24年8月1日 |

## (2) 取締役および監査役の報酬等の額

| 区 分                  | 支 給 人 員    | 支 給 額                |
|----------------------|------------|----------------------|
| 取<br>（う ち 社 外 取 締 役） | 5名<br>(1名) | 8,100千円<br>(450千円)   |
| 監<br>（う ち 社 外 監 査 役） | 5名<br>(2名) | 8,400千円<br>(2,400千円) |
| 合 計                  | 10名        | 16,500千円             |

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額1億8千万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
3. 監査役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額2千4百万円以内と決議いただいております。
4. 上記のほか、社外役員が当社親会社の子会社から当事業年度の役員として受けた報酬等の総額は1,200千円であります。また、平成17年3月23日開催の第35回定時株主総会決議に基づき、平成24年6月27日開催の第43回定時株主総会の終結の時をもって退任した取締役に対し、退職慰労金制度廃止に伴う退職慰労金打ち切り支給分を下記のとおり支給しております。
- 退任取締役      1名                      100千円
5. 事業年度末現在の人員は取締役3名、監査役4名であり、無報酬の取締役1名は支給人員に加えておりません。

### (3) 社外役員に関する事項

社外取締役高橋信氏、社外監査役片山紘三氏および山地進氏

#### a. 重要な兼職先との関係

社外取締役高橋信氏が執行役員投資事業本部部長を務めております森トラスト株式会社は、当社の親会社であり、当社は同社との間に資金借入等の取引関係があります。また、同氏が取締役を務めておりますフォレセーヌ株式会社および同氏が監査役を務めております森トラスト・アセットマネジメント株式会社は、当社の親会社である森トラスト株式会社の子会社であり、同2社と当社との取引関係はありません。

社外監査役片山紘三氏が監査役を務めております森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社（旧森観光トラスト株式会社）は、当社の親会社である森トラスト株式会社の子会社であります。同社と当社との取引関係はありません。

社外監査役山地進氏が執行役員を務めております関西電力株式会社と当社との取引関係はありません。

#### b. 主要取引先等特定関係事業者との関係

該当事項はありません。

#### c. 当事業年度における主な活動状況

社外取締役高橋信氏は、就任後に開催された取締役会12回のうち12回に出席し、必要に応じ、主に経営およびディベロッパー事業についての専門的見地から発言を行っております。

社外監査役片山紘三氏は、当事業年度中に開催された取締役会16回のうち15回に、また監査役会17回のうち16回に出席し、必要に応じ、豊富な監査役経験と幅広い見識に基づき発言を行っております。

社外監査役山地進氏は、当事業年度中に開催された取締役会16回のうち13回に、また監査役会17回のうち13回に出席し、必要に応じ、豊富な業務経験と幅広い見識に基づき発言を行っております。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

- ① 公認会計士法第2条第1項の監査業務の報酬 20,000千円
- ② 当社および当社の子会社が支払うべき金銭その他財産上の利益の合計額 20,000千円

(注) 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査についてそれぞれの報酬等の額を区分しておりませんので、会計監査人の報酬等の額には金融商品取引法に基づく監査の報酬等の額を含めております。

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

法令に定める事由または会計監査人の適格性・独立性を害する事由等の発生により、適正な監査の遂行が困難であると認められる場合等に、必要に応じて解任または不再任に関する決定を行う方針です。

## 6. 業務の適正を確保するための体制に関する基本方針

### (1) 取締役および使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- ① 当社は、企業倫理方針や行動規範、法令等遵守の基本方針や遵守基準等を制定し、社長がその精神を役職者はじめグループ会社全使用人に継続的に伝達することにより、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることを徹底する。
- ② 法令等遵守を実現するため次の体制を構築する。
  - 1. 役職員の職務の執行が法令を遵守し、かつ効率的に行われることを確保するための行動規範としてコンプライアンス規程を定め、これに従った運用を行い、法令等遵守体制の構築、維持、向上を推進する。
  - 2. 法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制の整備のため、従業員の内部通報制度を設置する。

3. 監査室は業務運営状況の調査、法令・定款上の問題の有無を調査し、社長に報告する。社長は当該報告を受け、重要な事項については取締役会に付議等を行う。また、取締役会は必要に応じてコンプライアンス体制を見直しその改善に努める。

#### (2) 取締役の職務執行に係る情報の保存および管理に関する体制

取締役の職務の執行に係る情報・文書の取扱に関しては、社内規程により適切に保存および管理（廃棄を含む）を行い、各文書等の存否および保存状況を検索可能とする体制を構築する。

#### (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ① 当社はリスク管理体制の基礎として、リスク管理規程を定め、リスクの種類ごとに担当責任者を決定し、同規程に沿った適切な管理体制を構築・運営させる。新たなリスクが生じた場合、すみやかに社長が対応責任者となり、その対応を図る。
- ② 監査室はリスク管理状況を調査し、その結果を社長に報告する。

#### (4) 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ① 経営計画のマネジメントについては、経営理念を機軸に毎年策定される経営計画に基づき各業務執行ラインにおいて目標達成のために活動することとする。
- ② 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するために取締役会を毎月1回定時に開催するほか、必要に応じて随時開催する。取締役会においては、合理的で適正な意思決定を行うだけの必要かつ十分な情報が収集されるよう努めるものとする。
- ③ 取締役会の決定に基づく業務執行については、職務権限規程、業務分掌規程等に基づき、それぞれの責任者、執行方法等の詳細を定めるものとする。

#### (5) 当社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

- ① 関係会社管理責任者は、親会社のグループ会社管理責任者もしくはコンプライアンス担当責任者と定期的に情報交換を行い、グループ会社における内部統制の実効性を高めてゆくものとする。

- ② グループ会社における業務の適正を確保するため、監査室による子会社への監査を実施するとともに、関係会社管理規程に従い、重要事項の協議、報告制度による子会社経営の管理を行うものとする。
- ③ 子会社と一体となったコンプライアンスの推進を行い、取締役は子会社において法令違反その他コンプライアンスに関する重要事項を認知した場合には、監査役に報告するものとする。

**(6) 監査役職務を補助すべき使用人に関する事項、および同使用人の取締役からの独立性に関する事項**

- ① 監査役が監査役職務を補助すべき使用人の任命・異動を求めた場合は、社長が監査役会の同意を得て、監査役補助者を決定するものとする。
- ② 監査役補助者は、他の職務との兼職を行うことができない。

**(7) 取締役および使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制**

取締役および使用人は、当社および当社グループに重大な影響を及ぼす恐れのある事項および不正行為や重要な法令ならびに定款違反行為等を認知した場合、コンプライアンス規程に準じて内部通報のあった場合のほか、取締役会に付議する重要事項および重要な決定事項、内部監査の実施状況、重要な月次報告、重要な会計方針・会計基準およびその変更、その他必要な重要事項について監査役に報告するものとする。

**(8) 財務報告の信頼性を確保するための体制**

- ① 取締役会は、財務報告とその内部統制に関し、代表取締役を適切に監督する。
- ② 代表取締役は、本基本方針に基づき、財務報告とその内部統制の構築を行い、その整備・運用を評価する。

---

(注) 本事業報告中の記載金額および株式数は、表示単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

## 連結貸借対照表

(平成25年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目         | 金 額        | 科 目               | 金 額        |
|-------------|------------|-------------------|------------|
| (資 産 の 部)   |            | (負 債 の 部)         |            |
| 流 動 資 産     | 1,683,541  | 流 動 負 債           | 11,578,553 |
| 現金及び預金      | 1,380,001  | 支払手形及び買掛金         | 60,288     |
| 受取手形及び売掛金   | 191,106    | 短期借入金             | 10,900,000 |
| 有 価 証 券     | 30,420     | 未 払 法 人 税 等       | 38,221     |
| そ の 他       | 86,789     | 前 受 金             | 191,641    |
| 貸倒引当金       | △4,775     | 預 り 金             | 245,339    |
|             |            | そ の 他             | 143,062    |
| 固 定 資 産     | 11,285,656 | 固 定 負 債           | 546,468    |
| 有 形 固 定 資 産 | 10,695,935 | 退職給付引当金           | 195,704    |
| 建物及び構築物     | 5,279,014  | 繰延税金負債            | 603        |
| 土 地         | 5,377,248  | そ の 他             | 350,161    |
| そ の 他       | 39,671     | 負 債 合 計           | 12,125,022 |
| 無 形 固 定 資 産 | 273,098    | (純 資 産 の 部)       |            |
| 借 地 権       | 243,286    | 株 主 資 本           | 843,114    |
| そ の 他       | 29,812     | 資 本 金             | 3,405,000  |
| 投資その他の資産    | 316,622    | 資 本 剰 余 金         | 712,631    |
| 投資有価証券      | 175,166    | 利 益 剰 余 金         | △3,267,204 |
| そ の 他       | 141,455    | 自 己 株 式           | △7,312     |
|             |            | その他の包括利益累計額       | 1,062      |
|             |            | その他有価証券評価差額金      | 1,062      |
|             |            | 純 資 産 合 計         | 844,176    |
| 資 産 合 計     | 12,969,198 | 負 債 及 び 純 資 産 合 計 | 12,969,198 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連 結 損 益 計 算 書

(自 平成24年 4月 1日)  
(至 平成25年 3月 31日)

(単位：千円)

| 科 目                         | 金         | 額         |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| 売 上 高                       |           | 2,352,913 |
| 売 上 原 価                     |           | 801,868   |
| 売 上 総 利 益                   |           | 1,551,045 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費         |           | 993,441   |
| 営 業 利 益                     |           | 557,603   |
| 営 業 外 収 益                   |           |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金           | 1,752     |           |
| そ の 他                       | 6,215     | 7,967     |
| 営 業 外 費 用                   |           |           |
| 支 払 利 息                     | 190,545   |           |
| そ の 他                       | 20,674    | 211,219   |
| 経 常 利 益                     |           | 354,350   |
| 特 別 利 益                     |           |           |
| 債 務 免 除 益                   | 3,000,000 | 3,000,000 |
| 特 別 損 失                     |           |           |
| 事 業 構 造 改 善 費 用             | 3,584,280 |           |
| 事 務 所 移 転 費 用               | 30,454    | 3,614,735 |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失       |           | 260,384   |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税       |           | 30,973    |
| 少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 損 失 |           | 291,357   |
| 当 期 純 損 失                   |           | 291,357   |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連結株主資本等変動計算書

(自 平成24年4月1日)  
(至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

|                 | 株 主 資 本   |         |            |         |          |
|-----------------|-----------|---------|------------|---------|----------|
|                 | 資 本 金     | 資本剰余金   | 利益剰余金      | 自 己 株 式 | 株主資本合計   |
| 平成24年4月1日 期首残高  | 3,000,000 | 307,631 | △2,975,846 | △7,242  | 324,542  |
| 連結会計年度中の変動額     |           |         |            |         |          |
| 新 株 の 発 行       | 405,000   | 405,000 |            |         | 810,000  |
| 当 期 純 損 失       |           |         | △291,357   |         | △291,357 |
| 自 己 株 式 の 取 得   |           |         |            | △70     | △70      |
| 連結会計年度中の変動額合計   | 405,000   | 405,000 | △291,357   | △70     | 518,571  |
| 平成25年3月31日 期末残高 | 3,405,000 | 712,631 | △3,267,204 | △7,312  | 843,114  |

(単位：千円)

|                               | その他の包括利益累計額      |                   | 純資産合計    |
|-------------------------------|------------------|-------------------|----------|
|                               | その他有価証券<br>評価差額金 | その他の包括<br>利益累計額合計 |          |
| 平成24年4月1日 期首残高                | 792              | 792               | 325,334  |
| 連結会計年度中の変動額                   |                  |                   |          |
| 新 株 の 発 行                     |                  |                   | 810,000  |
| 当 期 純 損 失                     |                  |                   | △291,357 |
| 自 己 株 式 の 取 得                 |                  |                   | △70      |
| 株主資本以外の項目の連結<br>会計年度中の変動額(純額) | 269              | 269               | 269      |
| 連結会計年度中の変動額合計                 | 269              | 269               | 518,841  |
| 平成25年3月31日 期末残高               | 1,062            | 1,062             | 844,176  |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連結注記表

〔連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項〕

### 1. 連結の範囲に関する事項

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 連結子会社の数  | 1社              |
| 連結子会社の名称 | アーバンライフ住宅販売株式会社 |

### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券 …………… 償却原価法（定額法）

その他有価証券

時価のあるもの …………… 決算日の市場価格等に基づく時価法  
（評価差額は全部純資産直入法により処理し、  
売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの …………… 移動平均法による原価法

#### (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

当社の建物、構築物、機械及び装置は定額法、器具・備品は定率法によっており、アーバンライフ住宅販売株式会社は主として定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

##### ③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

##### ④ 長期前払費用

均等償却をしております。

#### (3) 重要な引当金の計上基準

##### ① 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

② 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、支給見込額を計上しております。  
なお、当連結会計年度における計上額はありません。

③ 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。  
なお、退職給付債務の計算については、簡便法を採用しております。

(4) 繰延資産の処理方法

株式交付費について支出時に全額費用として処理しております。

(5) 消費税等の会計処理方法

税抜方式により処理しております。

(6) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

[会計方針の変更に関する注記]

(減価償却方法の変更)

当社及び国内連結子会社は、法人税法の改正に伴い、当連結会計年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当連結会計年度の営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純損失に与える影響は軽微であります。

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「退職給付に関する会計基準」(企業会計基準第26号 平成24年5月17日)
- ・「退職給付に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第25号 平成24年5月17日)

(1) 概要

本会計基準等は、財務報告を改善する観点及び国際的な動向を踏まえ、未認識数理計算上の差異及び未認識過去勤務費用の処理方法、退職給付債務及び勤務費用の計算方法並びに開示の拡充を中心に改正されたものであります。

(2) 適用予定日

平成26年3月期の期末より適用予定であります。ただし、退職給付債務及び勤務費用の計算方法の改正については、平成27年3月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結計算書類の作成時において評価中であります。

[表示方法の変更に関する注記]

(連結貸借対照表)

前連結会計年度まで不動産賃貸事業に係る債務は、「流動負債」の「その他」に含めて表示しておりましたが、当連結会計年度において不動産販売事業に係る売上高がなく、不動産賃貸事業に係る売上高が大半を占めることになったため、当連結会計年度より「支払手形及び買掛金」として表示しております。

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 資産から直接控除した貸倒引当金

長期滞留債権 1,010千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 798,364千円

3. 担保提供資産

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として有価証券30,420千円及び投資有価証券41,266千円を、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として投資有価証券133,900千円を、それぞれ神戸地方法務局に供託しております。

4. コミットメントライン契約（借手側）

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ありません。

貸出コミットメント総額 10,900,000千円

借入実行残高 10,900,000千円

差引額 — 千円

[連結損益計算書に関する注記]

1. 債務免除益

当連結会計年度において策定した当社事業再構築計画に基づく金融支援のうち、親会社である森トラスト株式会社より借入金3,000,000千円の債務免除を受けたことによるものであります。

2. 事業構造改善費用の内容は次のとおりであります。

|          | 当連結会計年度<br>(自 平成24年4月1日<br>至 平成25年3月31日) |
|----------|------------------------------------------|
| たな卸資産売却損 | 2,726,939千円                              |
| たな卸資産評価損 | 758,972                                  |
| たな卸資産売却益 | △156,637                                 |
| 減損損失     | 179,203                                  |
| その他      | 75,803                                   |
| 計        | 3,584,280                                |

減損損失を計上した資産グループは以下のとおりであります。

| 場所     | 用途     | 種類      | 減損損失（千円） |
|--------|--------|---------|----------|
| 滋賀県守山市 | 付帯事業設備 | 建物及び構築物 | 120,298  |
|        |        | 土地      | 58,245   |
|        |        | その他     | 660      |
| 合計     |        |         | 179,203  |

当社グループは、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、リゾートマンション付帯施設を譲渡することを決議し、当該資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は譲渡予定額によって評価しております。

### 3. 事務所移転費用の内容は次のとおりであります。

|         | 当連結会計年度<br>(自 平成24年4月1日<br>至 平成25年3月31日) |
|---------|------------------------------------------|
| 減損損失    | 11,940千円                                 |
| 固定資産除却損 | 9,538                                    |
| その他     | 8,975                                    |
| 計       | 30,454                                   |

減損損失を計上した資産グループは以下のとおりであります。

| 場所     | 用途    | 種類      | 減損損失（千円） |
|--------|-------|---------|----------|
| 神戸市東灘区 | 本社事務所 | 建物及び構築物 | 9,382    |
|        |       | その他     | 2,557    |
| 合計     |       |         | 11,940   |

当社グループは、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、本社事務所を移転することを決議し、当該資産の帳簿価額を使用価値（備忘価額）まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

1. 当連結会計年度末日における発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

|               | 当連結会計年度<br>期首株式数(株) | 当連結会計年度<br>増加株式数(株) | 当連結会計年度<br>減少株式数(株) | 当連結会計年度<br>末株式数(株) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式<br>普通株式 | 22,513,000          | 9,000,000           | —                   | 31,513,000         |
| 合計            | 22,513,000          | 9,000,000           | —                   | 31,513,000         |
| 自己株式<br>普通株式  | 34,523              | 899                 | —                   | 35,422             |
| 合計            | 34,523              | 899                 | —                   | 35,422             |

(注) 1. 発行済株式の株式数の増加は、第三者割当増資によるものであります。

2. 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金の支払額

該当事項はありません。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌連結会計年度になるもの

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については金融機関及び森トラス株式会社からの借入により調達しております。デリバティブ取引は利用しておらず、また投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券及び投資有価証券は、債券及び株式であります。債券は宅地建物取引業法に基づく営業保証金及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として供託しております国債であります。株式は、主に業務上の関係を有する企業の株式であります。

営業債務である支払手形及び買掛金は、そのほとんどが4ヶ月以内の支払期日であります。

借入金は、主に営業取引に係る資金調達で、その全てが短期借入金であり、金利の変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、原則として当該債権の取扱い部門が主管部門となり、取引先の業績状況等を定期的にモニタリングするとともに、その取引先の回収期日及び残高等を管理し、回収懸念の早期把握や軽減を図るための管理体制をとっております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体企業の財務状況を把握しております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払を実行できなくなるリスク）の管理

月次単位で資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性を適切な水準に維持することなどにより、流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2. 参照）。

|                  | 連結貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|------------------|------------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金       | 1,380,001              | 1,380,001  | —          |
| (2) 受取手形及び売掛金    | 191,106                | 191,106    | —          |
| (3) 有価証券及び投資有価証券 |                        |            |            |
| ① 満期保有目的の債券      | 148,944                | 152,027    | 3,083      |
| ② その他有価証券        | 56,642                 | 56,642     | —          |
| 資産計              | 1,776,693              | 1,779,777  | 3,083      |
| (1) 支払手形及び買掛金    | 60,288                 | 60,288     | —          |
| (2) 短期借入金        | 10,900,000             | 10,900,000 | —          |
| (3) 預り金          | 245,339                | 245,339    | —          |
| 負債計              | 11,205,628             | 11,205,628 | —          |

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 受取手形及び売掛金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

なお、貸倒引当金は比較的僅少で重要性が乏しいため、上記注記では控除しておりません。

(3) 有価証券及び投資有価証券

国債の時価については、日本証券業協会の売買参考統計値によっております。

負債

(1) 支払手形及び買掛金、(2) 短期借入金及び(3) 預り金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

| 区分    | 連結貸借対照表計上額 (千円) |
|-------|-----------------|
| 非上場株式 | 0               |

上記については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「資産 (3) 有価証券及び投資有価証券」には含めておりません。

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

|                              | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 現金及び預金                       | 1,380,001    | —                   | —                    | —            |
| 受取手形及び売掛金                    | 191,106      | —                   | —                    | —            |
| 有価証券及び投資有価証券                 |              |                     |                      |              |
| 満期保有目的の債券 (国債)               | —            | —                   | 148,900              | —            |
| その他有価証券のうち満期があるもの<br>債券 (国債) | 30,000       | —                   | 25,000               | —            |
| 合計                           | 1,601,107    | —                   | 173,900              | —            |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

当社は、神戸市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等（土地を含む。）を所有しております。平成25年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、496,326千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は賃貸原価に計上）であります。

賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び当連結会計年度における主な変動並びに連結決算日における時価及び当該時価の算定方法は以下のとおりであります。

| 連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額              |                                |                                | 当 連 結 会 計 年 度<br>末 の 時 価 （ 千 円 ） |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 当 連 結 会 計 年 度<br>期 首 残 高 （ 千 円 ） | 当 連 結 会 計 年 度<br>増 減 額 （ 千 円 ） | 当 連 結 会 計 年 度<br>末 残 高 （ 千 円 ） |                                  |
| 10,977,739                       | △110,833                       | 10,866,906                     | 9,801,862                        |

（注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

2. 主な変動

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| 増加は、賃貸用オフィスビル等の設備投資額 | 30,003千円  |
| 減少は、賃貸用オフィスビル等の減価償却額 | 140,836千円 |

3. 時価の算定方法

主要な物件については、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価基準に基づく金額、その他の物件については、適切に市場価格を反映していると考えられる指標等を用いて自社で算定した金額であります。

〔1株当たり情報に関する注記〕

|               |        |
|---------------|--------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 26円82銭 |
| 2. 1株当たり当期純損失 | 11円44銭 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## 貸借対照表

(平成25年 3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目      | 金 額        | 科 目       | 金 額        |
|----------|------------|-----------|------------|
| (資産の部)   |            | (負債の部)    |            |
| 流動資産     | 775,529    | 流動負債      | 11,126,699 |
| 現金及び預金   | 609,320    | 買掛金       | 60,159     |
| 売掛金      | 39,546     | 短期借入金     | 10,900,000 |
| 前払費用     | 8,414      | 未払金       | 88,187     |
| 未収入金     | 73,956     | 未払法人税等    | 8,392      |
| その他      | 45,323     | 前受金       | 58,940     |
| 貸倒引当金    | △1,031     | 預り金       | 10,159     |
|          |            | その他       | 860        |
| 固定資産     | 11,463,926 | 固定負債      | 409,800    |
| 有形固定資産   | 10,668,197 | 退職給付引当金   | 59,365     |
| 建物       | 5,263,586  | 預り敷金・保証金  | 350,435    |
| 構築物      | 2,723      |           |            |
| 機械及び装置   | 11,092     | 負債合計      | 11,536,499 |
| 器具・備品    | 5,721      | (純資産の部)   |            |
| 土地       | 5,385,072  | 株主資本      | 702,957    |
| 無形固定資産   | 258,845    | 資本金       | 3,405,000  |
| 借地権      | 243,286    | 資本剰余金     | 712,631    |
| ソフトウェア   | 2,794      | 資本準備金     | 405,000    |
| 電話加入権    | 12,487     | その他資本剰余金  | 307,631    |
| その他      | 277        | 利益剰余金     | △3,407,361 |
| 投資その他の資産 | 536,883    | 利益準備金     | 49,495     |
| 投資有価証券   | 148,944    | その他利益剰余金  | △3,456,856 |
| 関係会社株式   | 301,000    | 繰越利益剰余金   | △3,456,856 |
| 差入敷金・保証金 | 75,530     | 自己株式      | △7,312     |
| その他      | 11,409     | 純資産合計     | 702,957    |
| 資産合計     | 12,239,456 | 負債及び純資産合計 | 12,239,456 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

# 損 益 計 算 書

(自 平成24年 4月 1日)  
(至 平成25年 3月 31日)

(単位：千円)

| 科 目                   | 金         | 額         |
|-----------------------|-----------|-----------|
| 売 上 高                 |           | 1,207,868 |
| 売 上 原 価               |           | 712,105   |
| 売 上 総 利 益             |           | 495,763   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |           | 192,292   |
| 営 業 利 益               |           | 303,471   |
| 営 業 外 収 益             |           |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 586       |           |
| そ の 他                 | 63,319    | 63,905    |
| 営 業 外 費 用             |           |           |
| 支 払 利 息               | 190,545   |           |
| そ の 他                 | 22,088    | 212,633   |
| 経 常 利 益               |           | 154,743   |
| 特 別 利 益               |           |           |
| 債 務 免 除 益             | 3,000,000 | 3,000,000 |
| 特 別 損 失               |           |           |
| 事 業 構 造 改 善 費 用       | 3,584,280 |           |
| 事 務 所 移 転 費 用         | 14,348    | 3,598,628 |
| 税 引 前 当 期 純 損 失       |           | 443,885   |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 |           | △54,253   |
| 当 期 純 損 失             |           | 389,631   |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 株主資本等変動計算書

(自 平成24年4月1日)  
(至 平成25年3月31日)

(単位：千円)

|                 | 株 主 資 本   |           |                 |               |
|-----------------|-----------|-----------|-----------------|---------------|
|                 | 資 本 金     | 資 本 剰 余 金 |                 |               |
|                 |           | 資 本 準 備 金 | そ の 他 資 本 剰 余 金 | 資 本 剰 余 金 合 計 |
| 平成24年4月1日 期首残高  | 3,000,000 | —         | 307,631         | 307,631       |
| 事業年度中の変動額       |           |           |                 |               |
| 新株の発行           | 405,000   | 405,000   |                 | 405,000       |
| 当期純損失           |           |           |                 |               |
| 自己株式の取得         |           |           |                 |               |
| 事業年度中の変動額合計     | 405,000   | 405,000   | —               | 405,000       |
| 平成25年3月31日 期末残高 | 3,405,000 | 405,000   | 307,631         | 712,631       |

(単位：千円)

|                 | 株 主 資 本   |                                         |                    |         |           | 純 資 産 計  |
|-----------------|-----------|-----------------------------------------|--------------------|---------|-----------|----------|
|                 | 利 益 剰 余 金 |                                         |                    | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 計 |          |
|                 | 利 益 準 備 金 | そ の 他 剰 余 金<br>の 剰 余 金<br>繰 越 利 益 剰 余 金 | 利 益 剰 余 金 計<br>合 計 |         |           |          |
| 平成24年4月1日 期首残高  | 49,495    | △3,067,224                              | △3,017,729         | △7,242  | 282,659   | 282,659  |
| 事業年度中の変動額       |           |                                         |                    |         |           |          |
| 新株の発行           |           |                                         |                    |         | 810,000   | 810,000  |
| 当期純損失           |           | △389,631                                | △389,631           |         | △389,631  | △389,631 |
| 自己株式の取得         |           |                                         |                    | △70     | △70       | △70      |
| 事業年度中の変動額合計     | —         | △389,631                                | △389,631           | △70     | 420,297   | 420,297  |
| 平成25年3月31日 期末残高 | 49,495    | △3,456,856                              | △3,407,361         | △7,312  | 702,957   | 702,957  |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 個 別 注 記 表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

### 1. 資産の評価基準及び評価方法

#### 有価証券

満期保有目的の債券 …………… 償却原価法（定額法）

子会社株式 …………… 移動平均法による原価法

#### その他有価証券

時価のあるもの …………… 決算日の市場価格等に基づく時価法  
(評価差額は全部純資産直入法により処理し、  
売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの …………… 移動平均法による原価法

### 2. 固定資産の減価償却の方法

#### (1) 有形固定資産（リース資産を除く）

建物、構築物、機械及び装置は定額法、器具・備品は定率法によっております。

なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

#### (2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法によっております。

なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ただし、ソフトウェア（自社利用分）については、社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法によっております。

#### (3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

### 3. 引当金の計上基準

#### (1) 貸倒引当金

債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。

#### (2) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、支給見込額を計上しております。

なお、当事業年度における計上額はありません。

#### (3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

なお、退職給付債務の計算については、簡便法を採用しております。

### 4. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項

#### (1) 繰延資産の処理方法

株式交付費について支出時に全額費用として処理しております。

#### (2) 消費税等の会計処理方法

税抜方式により処理しております。

#### (3) 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

#### [会計方針の変更に関する注記]

##### (減価償却方法の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年4月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

これによる、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純損失に与える影響は軽微であります。

#### [表示方法の変更に関する注記]

##### (貸借対照表)

前事業年度まで不動産賃貸事業に係る債務は、「流動負債」の「未払金」に含めて表示しておりましたが、当事業年度において不動産販売事業に係る売上高がなく、不動産賃貸事業に係る売上高が大半を占めることになったため、当事業年度より「買掛金」として表示しております。

(損益計算書)

前事業年度まで売上高は、「不動産売上高」及び「賃貸収入等」、また売上原価は、「不動産売上原価」及び「賃貸原価等」に区分して表示しておりましたが、当事業年度において不動産販売事業に係る売上高がなく、不動産賃貸事業に係る売上高が大半を占めることになったため、当事業年度よりそれぞれ「売上高」及び「売上原価」として一括掲記しております。

[貸借対照表に関する注記]

1. 資産から直接控除した貸倒引当金

|        |         |
|--------|---------|
| 長期滞留債権 | 1,010千円 |
|--------|---------|

2. 有形固定資産の減価償却累計額

573,994千円

3. 担保提供資産

宅地建物取引業法に基づく営業保証金として投資有価証券15,044千円を、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として投資有価証券133,900千円を、それぞれ神戸地方法務局に供託しております。

4. コミットメントライン契約（借手側）

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事業年度末の借入未実行残高はありません。

|             |              |
|-------------|--------------|
| 貸出コミットメント総額 | 10,900,000千円 |
| 借入実行残高      | 10,900,000千円 |
| 差引額         | － 千円         |

5. 関係会社に対する債権及び債務

|        |              |        |         |
|--------|--------------|--------|---------|
| 短期金銭債権 | 57,491千円     | 長期金銭債権 | － 千円    |
| 短期金銭債務 | 10,906,834千円 | 長期金銭債務 | 2,540千円 |

[損益計算書に関する注記]

1. 債務免除益

当事業年度において策定した当社事業再構築計画に基づく金融支援のうち、親会社である森トラスト株式会社より借入金3,000,000千円の債務免除を受けたことによるものであります。

2. 事業構造改善費用の内容は次のとおりであります。

|          | 当事業年度<br>(自 平成24年 4月 1日<br>至 平成25年 3月31日) |
|----------|-------------------------------------------|
| たな卸資産売却損 | 2,726,939千円                               |
| たな卸資産評価損 | 758,972                                   |
| たな卸資産売却益 | △156,637                                  |
| 減損損失     | 179,203                                   |
| その他      | 75,803                                    |
| 計        | 3,584,280                                 |

減損損失を計上した資産グループは以下のとおりであります。

| 場所     | 用途     | 種類    | 減損損失 (千円) |
|--------|--------|-------|-----------|
| 滋賀県守山市 | 付帯事業設備 | 建物    | 120,298   |
|        |        | 土地    | 58,245    |
|        |        | 器具・備品 | 660       |
| 合計     |        |       | 179,203   |

当社は、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。

当事業年度において、リゾートマンション付帯施設を譲渡することを決議し、当該資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は譲渡予定額によって評価しております。

3. 事務所移転費用の内容は次のとおりであります。

|      |   | 当事業年度<br>(自 平成24年 4月 1日<br>至 平成25年 3月31日) |
|------|---|-------------------------------------------|
| 減損損失 |   | 10,432千円                                  |
| その他  |   | 3,916                                     |
|      | 計 | 14,348                                    |

減損損失を計上した資産グループは以下のとおりであります。

| 場所     | 用途    | 種類    | 減損損失 (千円) |
|--------|-------|-------|-----------|
| 神戸市東灘区 | 本社事務所 | 建物    | 8,401     |
|        |       | 器具・備品 | 2,031     |
| 合計     |       |       | 10,432    |

当社は、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。当事業年度において、本社事務所を移転することを決議し、当該資産の帳簿価額を使用価値(備忘価額)まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。

4. 関係会社との取引高

|     |          |            |             |
|-----|----------|------------|-------------|
| 売上高 | 28,271千円 | 販売費及び一般管理費 | 50千円        |
| 仕入高 | 27,488千円 | 営業取引以外の取引高 | 3,250,684千円 |

[株主資本等変動計算書に関する注記]

自己株式の数に関する事項

| 株式の種類 | 当期首株式数(株) | 当期増加株式数(株) | 当期減少株式数(株) | 当期末株式数(株) |
|-------|-----------|------------|------------|-----------|
| 普通株式  | 34,523    | 899        | —          | 35,422    |

(注) 自己株式の株式数の増加は、単元未満株式の買取りによるものであります。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

|           |              |
|-----------|--------------|
| 繰越欠損金     | 2,196,022千円  |
| 建物減価償却超過額 | 186,049千円    |
| 土地評価損     | 105,750千円    |
| 退職給付引当金   | 21,310千円     |
| その他       | 72,923千円     |
| 繰延税金資産小計  | 2,582,055千円  |
| 評価性引当額    | △2,582,055千円 |
| 繰延税金資産合計  | — 千円         |
| 繰延税金負債    |              |
| 繰延税金負債合計  | — 千円         |
| 繰延税金資産の純額 | — 千円         |
| 繰延税金負債の純額 | — 千円         |

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

当事業年度は、課税所得が発生していないため記載しておりません。

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

(1) 親会社及び法人主要株主等

| 種類  | 会社等の名称        | 住所        | 資本金又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業                 | 議決権等の<br>被所有<br>割合(%) | 関係内容       |            | 取引の内容         | 取引金額<br>(千円) | 科目          | 期末残高<br>(千円) |
|-----|---------------|-----------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|------------|------------|---------------|--------------|-------------|--------------|
|     |               |           |                   |                               |                       | 役員<br>の兼任等 | 事業上<br>の関係 |               |              |             |              |
| 親会社 | 森トラスト<br>株式会社 | 東京都<br>港区 | 10,000            | 都市開発、<br>ホテルの<br>経営及び<br>投資事業 | 直接<br>64.8            | —          | 資金の<br>借入  | 資金の<br>返済     | 7,600,000    | 短期<br>借入金   | 10,900,000   |
|     |               |           |                   |                               |                       |            |            | 債務免除<br>(注)2  | 3,000,000    | —           | —            |
|     |               |           |                   |                               |                       |            |            | 新株発行<br>(注)3  | 810,000      | —           | —            |
|     |               |           |                   |                               |                       |            |            | 利息の支<br>払(注)4 | 190,545      | その他<br>流動負債 | 860          |

(注) 1. 事業資金に係る必要資金調達機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極度額10,900,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。

なお、借入未実行残高はありません。

2. 事業再構築計画の一環として債務免除を受けたものであります。

3. 当社の行った第三者割当増資を引き受けたものであります。

4. 資金の借入利率については、市場金利を勘案し、双方協議の上決定しております。

なお、担保は提供しておりません。

## (2) 子会社等

| 種類  | 会社等の名称          | 住所     | 資本金又は出資金<br>(千円) | 事業の内容又は職業      | 議決権等の所有割合 (%) | 関係内容     |                  | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円) | 科目      | 期末残高<br>(千円) |
|-----|-----------------|--------|------------------|----------------|---------------|----------|------------------|-----------|--------------|---------|--------------|
|     |                 |        |                  |                |               | 役員の兼任等   | 事業上の関係           |           |              |         |              |
| 子会社 | アーバンライフ住宅販売株式会社 | 神戸市東灘区 | 300,000          | 不動産の販売、仲介、賃貸管理 | 100.0         | 兼任<br>2名 | 事務所の賃貸           | 事務所の賃貸    | 8,271        | 売掛金     | 71           |
|     |                 |        |                  |                |               |          |                  |           |              | 前受金     | 419          |
|     |                 |        |                  |                |               |          |                  |           |              | 賃貸預り保証金 | 2,540        |
|     |                 |        |                  |                |               |          | 事業用地の賃貸          | 駐車場用地等の賃貸 | 58,296       | —       | —            |
|     |                 |        |                  |                |               |          | 不動産の売買・賃貸仲介、賃貸管理 | 賃貸管理料の支払  | 27,488       | 買掛金     | 5,539        |
|     |                 |        |                  |                |               |          |                  | 経理業務等の受託  | 20,000       | —       | —            |
|     | 連結納税に伴う受取額      | 57,378 | 未収入金             | 57,378         |               |          |                  |           |              |         |              |

(注) 1. 取引条件ないし取引条件の決定方針等

市場価格を勘案し一般的取引条件と同様に決定しております。

2. 取引金額には消費税等を含まず、期末残高には消費税等を含めて表示しております。

〔1株当たり情報に関する注記〕

|               |        |
|---------------|--------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 22円33銭 |
| 2. 1株当たり当期純損失 | 15円29銭 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

平成25年5月10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 松 井 隆 雄 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西 野 勇 人 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類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企業会計の基準に準拠して連結計算書類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連結計算書類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監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結計算書類の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結計算書類の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結計算書類の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結計算書類の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 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

# 計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

平成25年5月10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 松 井 隆 雄 ㊞  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 西 野 勇 人 ㊞  
業務執行社員

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第44期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

### 計算書類等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企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見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監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類及びその附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類及びその附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及びその附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の計算書類及びその附属明細書が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 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

# 監査役会の監査報告書 謄本

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成24年4月1日から平成25年3月31日までの第44期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

- 一 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- 二 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- 三 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

#### (3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任 あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成25年5月14日

アーバンライフ株式会社 監査役会

常勤監査役 柴 田 裕 司 ㊟

監 査 役 柏 木 忠 之 ㊟

監 査 役 片 山 紘 三 ㊟

監 査 役 山 地 進 ㊟

(注) 監査役 片山紘三及び山地 進は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

## 株主総会参考書類

### 第1号議案 定款一部変更の件

#### 1. 変更の理由

##### (1) 社外取締役の責任限定契約

社外取締役にふさわしい有用な人材の招聘を容易にし、その期待される役割を十分に発揮できるように、社外取締役との間で責任限定契約を締結することを可能にするため新設するものであります。

なお、本議案の提出につきましては、あらかじめ各監査役の同意を得ております。

##### (2) 事業目的の追加

当社の事業の現状および今後の事業活動の多様化に伴う変更を行うものであります。

##### (3) その他の変更

規定の新設に伴う条数の繰り下げ、新設条文と統一的な表現への修正等所要の変更を行うものであります。

#### 2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

(下線は変更部分を示しております。)

| 現 行 定 款                                                                                | 変 更 案                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (目的)                                                                                   | (目的)                                                                                                              |
| 第2条 当社は、次の事業を営むことを目的とする。                                                               | 第2条 (現行どおり)                                                                                                       |
| (1)～(2) (記載省略)                                                                         | (1)～(2) (現行どおり)                                                                                                   |
| (3) 建築設計、施工                                                                            | (3) 建築の設計、施工、監理                                                                                                   |
| (4)～(15) (記載省略)                                                                        | (4)～(15) (現行どおり)                                                                                                  |
| 第4章 取締役および取締役会<br>(新設)                                                                 | 第4章 取締役および取締役会<br>(社外取締役との責任限定契約)                                                                                 |
| 第27条～第34条 (記載省略)<br>(社外監査役との責任限定契約)                                                    | 第27条 当社は、 <u>会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める金額とする。</u> |
| 第35条 当社は、社外監査役との間に、 <u>当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、その賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする。</u> | 第28条～第35条 (現行どおり)<br>(社外監査役との責任限定契約)                                                                              |
| 第36条～第39条 (記載省略)                                                                       | 第36条 当社は、 <u>会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める金額とする。</u> |
| 第36条～第39条 (記載省略)                                                                       | 第37条～第40条 (現行どおり)                                                                                                 |

## 第2号議案 取締役3名選任の件

現任取締役3名全員は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役3名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                   | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有する当社の株式の数 |
|-------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1     | このみのおお<br>許斐信男<br>(昭和22年5月8日生) | <p>昭和45年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入行</p> <p>平成8年1月 同行虎ノ門支店支店長</p> <p>平成10年11月 東洋不動産株式会社入社<br/>同社常務執行役員</p> <p>平成13年5月 株式会社大京入社<br/>同社常務執行役員</p> <p>平成15年6月 フォレセーヌ株式会社（合併により現森トラスト株式会社）代表取締役社長</p> <p>平成16年6月 株式会社大京専務執行役員</p> <p>平成17年3月 東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長（現任）</p> <p>平成19年9月 アズマックス株式会社取締役（現任）</p> <p>平成19年11月 東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長（現任）</p> <p>平成22年5月 森トラスト株式会社執行役員（現任）</p> <p>平成23年3月 フォレセーヌ株式会社（新設分割による新設会社）代表取締役社長（現任）</p> <p>平成24年2月 当社顧問</p> <p>平成24年6月 当社代表取締役社長監査室担当（現任）</p> <p>平成24年6月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役（現任）</p> <p>&lt;重要な兼職の状況&gt;</p> <p>森トラスト株式会社執行役員</p> <p>フォレセーヌ株式会社代表取締役社長</p> <p>東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長</p> <p>東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長</p> <p>アズマックス株式会社取締役</p> | 0株          |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                         | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 所有する当社の株式の数 |
|-------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2     | やまもと とし ゆき<br>山本 敏之<br>(昭和33年3月29日生) | 平成2年2月 株式会社西洋環境開発入社<br>平成12年7月 株式会社ユニホー入社<br>平成13年7月 当社入社<br>平成15年2月 当社開発二部長<br>平成17年4月 当社開発部長<br>平成19年3月 当社執行役員開発一部長<br>平成22年1月 当社執行役員管理部担当兼管理部長<br>平成22年3月 当社取締役管理部担当兼管理部長<br>平成22年3月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役<br>平成23年7月 当社取締役管理部、業務部担当兼業務部長<br>平成24年8月 当社取締役管理部、業務部担当兼管理部長兼業務部長（現任）                                                                                             | 17,000株     |
| 3     | たかはし しん<br>高橋 信<br>(昭和40年3月19日生)     | 昭和63年4月 森ビル株式会社入社<br>平成11年8月 森ビル開発株式会社（現森トラスト株式会社）入社<br>平成13年9月 同社経営企画部経営企画担当課長<br>平成15年6月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社監査役（現任）<br>平成18年8月 森トラスト株式会社投資事業本部次長<br>平成23年5月 株式会社バルコ取締役<br>平成23年7月 森トラスト株式会社投資事業本部長<br>平成24年6月 フォレセーヌ株式会社取締役（現任）<br>平成24年6月 当社取締役（現任）<br>平成24年7月 森トラスト株式会社執行役員投資事業本部長（現任）<br><重要な兼職の状況><br>森トラスト株式会社執行役員投資事業本部長<br>森トラスト・アセットマネジメント株式会社監査役<br>フォレセーヌ株式会社取締役 | 0株          |

(注) 1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

2. 取締役候補者許斐信男氏が業務執行者を務めております森トラスト株式会社は、当社の親会社であります。また、同氏が業務執行者を務めておりますフォレセーヌ株式会社、東洋ハウジング管理株式会社、東洋グリーン建物株式会社、アズマックス株式会社は、当社の親会社である森トラスト株式会社の子会社であります。
3. 取締役候補者許斐信男氏は、フォレセーヌ株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同社は不動産販売・賃貸事業において競業関係にあります。
4. 取締役候補者許斐信男氏は、東洋ハウジング管理株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同社は不動産管理運営事業において競業関係にあります。
5. 取締役候補者許斐信男氏は、東洋グリーン建物株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同社は不動産管理運営事業において競業関係にあります。
6. 取締役候補者許斐信男氏の上記「略歴、地位、担当および重要な兼職の状況」の欄には当社の親会社である森トラスト株式会社およびその子会社における現在または過去5年間の業務執行者であるときの地位および担当を含めて記載しております。現在も森トラスト株式会社の執行役員、フォレセーヌ株式会社の代表取締役社長、東洋ハウジング管理株式会社の代表取締役社長、東洋グリーン建物株式会社の代表取締役社長およびアズマックス株式会社の取締役を兼務しております。
7. 取締役候補者高橋信氏が業務執行者を務めております森トラスト株式会社は、当社の親会社であります。また、同氏が業務執行者を務めておりますフォレセーヌ株式会社および同氏が監査役を務めております森トラスト・アセットマネジメント株式会社は、当社の親会社である森トラスト株式会社の子会社であります。
8. 取締役候補者高橋信氏はフォレセーヌ株式会社の取締役を務めており、当社と同社は不動産販売・賃貸事業において競業関係にあります。
9. 取締役候補者高橋信氏の上記「略歴、地位、担当および重要な兼職の状況」の欄には当社の親会社である森トラスト株式会社およびその子会社における現在または過去5年間の業務執行者であるときの地位および担当を含めて記載しております。現在も森トラスト株式会社の執行役員投資事業本部長、フォレセーヌ株式会社の取締役を兼務しております。
10. 取締役候補者高橋信氏は、社外取締役候補者であります。同氏の社外取締役としての就任期間は本定時株主総会終結の時をもって1年となります。同氏は森トラスト株式会社の執行役員投資事業本部長を務めており、同社より使用人としての報酬を受ける予定があり、過去2年間においても受けております。同氏は、経営およびディベロッパー事業について豊富な経験、実績、見識を有しております。同氏を社外取締役候補者とした理由は、取締役としてその豊富な経験、実績に基づき当社業務の円滑かつ適正な執行に対する有益な助言を期待したためであります。
11. 第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決され、また、社外取締役候補者高橋信氏の再任が承認可決された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

### 第3号議案 監査役1名選任の件

現任監査役片山紘三氏は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)                             | 略歴、地位および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 所有する当社の株式の数 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| どてうち きよつぐ<br>土 堀 内 清 嗣<br>(昭和24年10月18日生) | 昭和48年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入行<br>平成10年5月 同行東京営業本部第二部長<br>平成14年1月 UFJスタッフサービス株式会社（現三菱UFJスタッフサービス株式会社）代表取締役<br>平成16年4月 株式会社ソフト99コーポレーション 管理本部長兼人事企画室長<br>平成16年6月 同社取締役管理本部長兼人事企画室長<br>平成17年6月 同社常務取締役マーケティング本部長兼管理本部長兼人事企画室長<br>平成20年4月 同社専務取締役<br>平成23年6月 古林紙工株式会社社外監査役（現任）<br><重要な兼職の状況><br>古林紙工株式会社社外監査役 | 0株          |

- (注) 1. 監査役候補者土堀内清嗣氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 監査役候補者土堀内清嗣氏は、社外監査役候補者であり、また、大阪証券取引所が定める一般株主と利益相反が生じるおそれのない独立役員候補者であります。同氏を社外監査役候補者とした理由は、金融機関で培われた専門知識と会社役員としての豊富な経験と幅広い見識に基づく的確な助言と監査をしていただくため、社外監査役として選任をお願いするものであります。
3. 社外監査役候補者土堀内清嗣氏の選任が承認可決された場合、当社は同氏の間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

#### 第4号議案 補欠取締役1名選任の件

法令に定める取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項の規定に基づき、予め補欠取締役の選任をお願いするものであります。

補欠取締役候補者は、次のとおりであります。

| 氏名<br>(生年月日)                    | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                             | 所有する当社の株式の数 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| あきば たかし<br>秋庭 隆<br>(昭和32年9月9日生) | 昭和56年4月 森ビル株式会社入社<br>平成11年8月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社<br>平成12年8月 同社総務部人事担当課長<br>平成18年8月 同社人事部次長<br>平成21年7月 同社執行役員人事部長<br>平成23年6月 同社取締役人事部長(現任)<br><重要な兼職の状況><br>森トラスト株式会社取締役人事部長 | 0株          |

- (注) 1. 補欠取締役候補者秋庭隆氏と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠取締役候補者秋庭隆氏が業務執行者を務めております森トラスト株式会社は、当社の親会社であります。
3. 補欠取締役候補者秋庭隆氏の上記「略歴、地位、担当および重要な兼職の状況」の欄には当社の親会社である森トラスト株式会社における現在または過去5年間の業務執行者であるときの地位および担当を含めて記載しております。現在も森トラスト株式会社の取締役人事部長を兼務しております。
4. 補欠取締役候補者秋庭隆氏は、社外取締役候補者であります。同氏は森トラスト株式会社取締役人事部長を務めており、同社より使用人としての報酬を受ける予定があり、過去2年間においても受けております。同氏は、経営および人事について豊富な経験、実績、見識を有しております。同氏を社外取締役候補者とした理由は、取締役としてその豊富な経験、実績に基づき当社業務の円滑かつ適正な執行に対する有益な助言を期待したためであります。
5. 第1号議案「定款一部変更の件」が原案どおり承認可決され、また、補欠取締役候補者秋庭隆氏が社外取締役に就任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。

以上

# 株主総会会場ご案内図

会場 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号  
東神戸センタービル3階 会議室  
(電話 078-452-0668)



## <最寄り駅>

- JR神戸線「摂津本山」駅より 徒歩約8分
- 阪急神戸線「岡本」駅より 徒歩約12分
- 阪神本線「青木」駅より 徒歩約14分

※会場のビル内にはお客様用の駐車場はございませんので、できるだけ公共交通機関をご利用ください。