

有価証券報告書

第44期

自 平成24年4月1日
至 平成25年3月31日

アーバンライフ株式会社

E 0 3 9 4 6

第44期（自平成24年4月1日 至平成25年3月31日）

有価証券報告書

- 本書は金融商品取引法第24条第1項に基づく有価証券報告書を、同法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織(EDINET)を使用し、提出したデータに目次及び頁を付して出力・印刷したものであります。
- 本書には、上記の方法により提出した有価証券報告書に添付された監査報告書及び上記の有価証券報告書と併せて提出した内部統制報告書・確認書を末尾に綴じ込んでおります。

アーバンライフ 株式会社

目 次

頁

第44期 有価証券報告書	
【表紙】	1
第一部【企業情報】	2
第1【企業の概況】	2
1【主要な経営指標等の推移】	2
2【沿革】	4
3【事業の内容】	5
4【関係会社の状況】	7
5【従業員の状況】	8
第2【事業の状況】	9
1【業績等の概要】	9
2【生産、受注及び販売の状況】	11
3【対処すべき課題】	11
4【事業等のリスク】	12
5【経営上の重要な契約等】	13
6【研究開発活動】	13
7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】	14
第3【設備の状況】	17
1【設備投資等の概要】	17
2【主要な設備の状況】	17
3【設備の新設、除却等の計画】	19
第4【提出会社の状況】	20
1【株式等の状況】	20
2【自己株式の取得等の状況】	22
3【配当政策】	22
4【株価の推移】	23
5【役員の状況】	24
6【コーポレート・ガバナンスの状況等】	27
第5【経理の状況】	34
1【連結財務諸表等】	35
2【財務諸表等】	66
第6【提出会社の株式事務の概要】	82
第7【提出会社の参考情報】	83
1【提出会社の親会社等の情報】	83
2【その他の参考情報】	83
第二部【提出会社の保証会社等の情報】	84
監査報告書	
内部統制報告書	
確認書	

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成25年6月26日
【事業年度】	第44期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日）
【会社名】	アーバンライフ株式会社
【英訳名】	URBAN LIFE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 許斐信男
【本店の所在の場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山本敏之
【最寄りの連絡場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山本敏之
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （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】

(1) 連結経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
売上高 (千円)	21,712,204	14,562,673	1,951,425	4,981,626	2,352,913
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△3,120,031	△485,018	△17,022	158,984	354,350
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△3,204,943	△118,675	△18,537	76,109	△291,357
包括利益 (千円)	—	—	△18,731	76,474	△291,088
純資産額 (千円)	386,901	267,778	249,017	325,334	844,176
総資産額 (千円)	39,164,294	27,709,038	26,148,466	23,349,849	12,969,198
1株当たり純資産額 (円)	17.21	11.91	11.08	14.47	26.82
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額 (△) (円)	△142.53	△5.28	△0.82	3.39	△11.44
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	1.0	1.0	1.0	1.4	6.5
自己資本利益率 (%)	△161.1	△36.3	△7.2	26.5	△49.8
株価収益率 (倍)	△0.46	△11.75	△69.51	30.09	△9.09
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	7,413,324	3,654,899	1,180,407	2,501,712	7,446,268
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△134,903	892,041	△44,825	△56,250	△244,313
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△8,071,235	△4,601,051	△1,200,173	△2,600,157	△6,808,041
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	1,159,486	1,105,375	1,040,783	886,088	1,280,001
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数) (名)	179 (30)	126 (30)	120 (27)	78 (26)	77 (25)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第43期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第40期、第41期、第42期及び第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
売上高 (千円)	20,639,111	13,400,835	1,684,667	3,959,037	1,207,868
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△3,234,615	△566,603	△25,516	65,603	154,743
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△3,310,335	116,530	△24,546	34,634	△389,631
資本金 (千円)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,405,000
発行済株式総数 (千株)	22,513	22,513	22,513	22,513	31,513
純資産額 (千円)	156,379	272,759	248,183	282,659	702,957
総資産額 (千円)	35,584,577	27,079,841	25,626,854	22,717,608	12,239,456
1株当たり純資産額 (円)	6.96	12.13	11.04	12.57	22.33
1株当たり配当額 (円)	—	—	—	—	—
(内1株当たり 中間配当額) (円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額 (△) (円)	△147.22	5.18	△1.09	1.54	△15.29
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	—
自己資本比率 (%)	0.4	1.0	1.0	1.2	5.7
自己資本利益率 (%)	△182.7	54.3	△9.4	13.0	△79.1
株価収益率 (倍)	△0.44	11.96	△52.29	66.23	△6.80
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数) (名)	85 (3)	15 (—)	14 (—)	15 (—)	13 (—)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第41期及び第43期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。第40期、第42期及び第44期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 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。

2 【沿革】

年月	概要
昭和45年7月	アーバンライフ株式会社を芦屋市西山町に設立しました。
昭和47年6月	芦屋市業平町に本店を移転しました。
昭和49年9月	子会社 株式会社アーバンスペース設計事務所を設立しました。
昭和50年7月	子会社 株式会社アーバン・アドを設立しました。
昭和54年4月	子会社 アーバンサービス株式会社を設立しました。(平成22年3月 全株式売却)
昭和57年9月	大阪市南区(現・中央区)南船場に本部を開設しました。
昭和59年10月	販売及び仲介部門を分離独立させる為、子会社 アーバンライフ販売株式会社を設立しました。
昭和60年3月	子会社 アーバンライフ販売株式会社開業に伴い、販売及び仲介部門を営業譲渡しました。
昭和60年7月	東京都中央区に東京本部を開設しました。(平成12年12月 閉鎖)
平成元年8月	当社株式を大阪証券取引所市場第二部に上場しました。
平成2年2月	子会社 アーバンライフカンパニーU.S.A.(米国現地法人)を設立しました。(平成11年12月 清算終了)
平成2年10月	子会社 アーバンライフ販売株式会社が株式会社スポーツライフの全株式を取得し、同社の子会社としました。
平成10年8月	子会社 株式会社スポーツライフの商号をアーバンライフ住宅販売株式会社(現・連結子会社)に変更しました。
平成11年1月	子会社 アーバンライフ住宅販売株式会社はアーバンライフ販売株式会社より、受託販売・仲介部門の営業譲渡を受けました。
平成11年7月	子会社 アーバンライフ販売株式会社、株式会社アーバンスペース設計事務所及び株式会社アーバン・アドを吸収合併しました。
平成18年1月	リズインベストメント有限会社へ匿名組合出資(出資割合100%)を行ったことにより、同社は当社の連結子会社となりました。(平成23年3月 清算終了)
平成22年4月	本店(芦屋市)と本部(大阪市中央区)を統合し、神戸市東灘区本山南町に本店を移転しました。

3【事業の内容】

当社グループは、当社、親会社、連結子会社1社により構成されており、住宅、事務所等の不動産企画・販売・賃貸、新築分譲マンションの販売代理、不動産の売買及び賃貸借の仲介、不動産管理に至るまで、「住まい」に関する一貫した“トータルシステム”で事業を行っております。

親会社の森トラスト株式会社は、不動産開発、ホテル経営及び投資事業を営んでおります。また、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスは、グループ会社の株式保有を行っております。

当社及び連結子会社の事業に係わる位置付けは、次のとおりであり、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントと同一の区分であります。

また、当連結会計年度より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

不動産販売事業

当社は、京阪神地域を中心に「アーバンライフ」、「アーバンコンフォート」等の商品名を冠した中高層集合住宅・ビル及び店舗の企画・設計・開発・分譲を行ってまいりましたが、当連結会計年度において当事業より一時撤退を決定いたしました。

なお、連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、中高層住宅及び土地等の不動産の企画・販売を行っております。

不動産賃貸事業

当社及び連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、主に京阪神地域でオフィス、マンション等の賃貸を行っております。

販売代理・仲介事業

連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、京阪神地域を中心にデベロッパー等が開発・分譲するマンション等の販売業務受託及び不動産の売買・賃貸借の仲介を行っております。

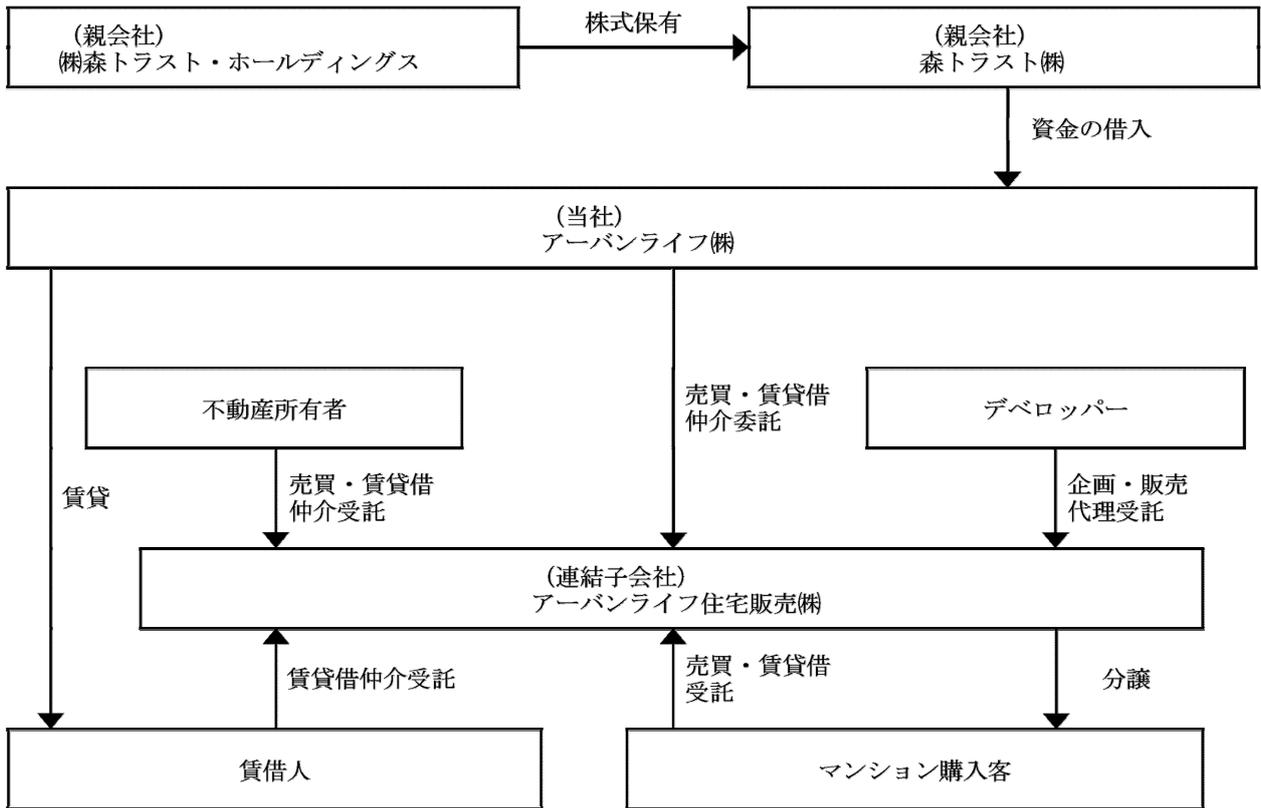
不動産管理事業

連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、京阪神地域を中心にマンション等賃貸物件の不動産管理を行っております。

その他の事業

当社及び連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、分譲マンションに係る付帯事業等を行っております。

以上に述べた事項の概要図は、次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 〔又は被所有〕 割合 (%)	関係内容
(親会社) 株式会社森トラスト・ ホールディングス	東京都港区	51,000	グループ会社の株式 保有	[64.8] (64.8)	――
(親会社) 森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	不動産開発 ホテル経営 投資事業	[64.8]	資金の借入
(連結子会社) アーバンライフ 住宅販売株式会社	神戸市東灘区	300,000	販売代理・仲介事業 賃貸事業	100.0	不動産の仲介、賃貸管理 建物の賃貸 役員の兼任 2名

- (注) 1 「主要な事業の内容」欄には、各社における重要な事業の内容を記載しております。
 2 「議決権の所有〔又は被所有〕割合」の()内は、間接被所有割合で内数となっております。
 3 アーバンライフ住宅販売株式会社は、特定子会社であります。
 4 有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
 5 株式会社森トラスト・ホールディングスは、森トラスト株式会社の親会社であります。
 6 アーバンライフ住宅販売株式会社については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	1,200,854千円
	(2) 経常利益	197,281千円
	(3) 当期純利益	53,029千円
	(4) 純資産額	458,398千円
	(5) 総資産額	1,112,927千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成25年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	1（－）
不動産賃貸事業	3（－）
販売代理・仲介事業	53（25）
不動産管理事業	10（－）
その他の事業	－（－）
全社（共通）	10（－）
合計	77（25）

- (注) 1 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は（ ）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
 2 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属する従業員数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成25年3月31日現在

従業員数（名）	平均年齢（歳）	平均勤続年数（年）	平均年間給与（千円）
13	41.7	8.4	4,359

セグメントの名称	従業員数（名）
不動産販売事業	1（－）
不動産賃貸事業	2（－）
販売代理・仲介事業	－（－）
不動産管理事業	－（－）
その他の事業	－（－）
全社（共通）	10（－）
合計	13（－）

- (注) 1 従業員数は就業人員であります。なお、当事業年度において、臨時雇用者はありません。
 2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3 全社（共通）には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属する従業員数を記載しております。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

消費税等に係る会計処理方法は、税抜方式によっているため、各項目の記載金額には、消費税等は含まれておりません。

1【業績等の概要】

(1) 業績

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及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。

当連結会計年度のセグメントの業績は次のとおりであります。

なお、当社グループは、前連結会計年度において新規の不動産開発を一時休止し、完成在庫の早期完売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。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。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下、「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ3億93百万円増加し、「資金」の当連結会計年度末残高は、12億80百万円となりました。

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次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、74億46百万円（前期比49億44百万円の増加）となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失2億60百万円と債務免除益30億円の計上があったものの、たな卸資産の減少101億85百万円による資金が増加したこと等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、2億44百万円（前期比1億88百万円の増加）となりました。これは主に、定期預金の新規預入による支出50百万円、国債の購入による支出1億33百万円、固定資産の取得による支出60百万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、68億8百万円（前期比42億7百万円の増加）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出76億円、株式の発行による収入7億92百万円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

当社グループは、当連結会計年度において、前連結会計年度まで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、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ました。

(1) セグメント別売上実績

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
不動産販売事業	—	—	△100.0
不動産賃貸事業	1,264,668	53.7	8.4
販売代理・仲介事業	646,871	27.5	18.3
不動産管理事業	228,093	9.7	△0.3
その他の事業	213,280	9.1	16.6
合計	2,352,913	100.0	△52.8

(2) 不動産賃貸事業の状況

不動産賃貸事業における用途別の売上高の状況については以下のとおりであります。

区分	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
事務所・店舗	580,805	45.9	△4.2
住宅	380,374	30.1	29.4
駐車場	239,868	19.0	18.2
土地	55,413	4.4	—
その他	8,206	0.6	2.1
合計	1,264,668	100.0	8.4

3【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、实体经济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。

4【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

また、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、すべてのリスクを網羅するものではありませんのでご留意下さい。

(1) 不動産市況の動向について

当社グループは、京阪神地域を主要エリアとして、主に住宅及びオフィスの賃貸、販売代理・仲介事業を展開しておりますが、不動産相場、賃料水準の変動、競合他社の供給数や価格動向、景気の悪化や金利の上昇による購買力の低下等の影響により、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 賃貸事業の稼働状況について

住宅、オフィスビルの賃貸借契約は、概ね契約期間を2年とし、自動更新の定めを設定するのが一般的ですが、契約期間満了時に更新がなされない場合があります。また、契約期間中であっても一定期間の事前通知による中途解約がなされる場合もあります。

これらの契約解約等が増加し、稼働率の低下が長期化した場合には、賃料収入が減少することとなり当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 資産価値の下落による影響について

当社グループは「棚卸資産の評価に関する会計基準」並びに「固定資産の減損に係る会計基準」を適用しており、当社グループの棚卸資産及び固定資産等について、今後の経済状況、需給動向の関係によりその資産価値が下落した場合、棚卸資産の簿価切下げもしくは固定資産の減損が発生し、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 不動産関連税制について

不動産関連税制が改正され、不動産の取得、売却、保有等に係るコストの増加が「一時取得層」や「買換層」のお客様の購入意欲、売却意欲を減退させる場合には当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「建築基準法」、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等、また広告宣伝に係る表示に関して「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産公正取引協議会連合会の公正競争規約」等の法的規制を受けております。

また、当社及び連結子会社でありますアーバンライフ住宅販売株式会社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けておりますので、今後法規制の改廃や新設によっては、事業計画の見直しの発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 金利動向の影響について

不動産購入者の大半が住宅ローンを利用しておりますが、住宅ローン金利は金融情勢に応じて大きく変動するため、金利負担が増加する場合には、お客様の住宅購入意欲を減退させる可能性があります。

また、事業用地並びに賃貸等不動産の固定資産の取得資金は、主に借入金により調達しております。当社グループは、資金効率の向上、金融費用の軽減への取り組みに努めておりますが、今後、金利水準が想定を超えて大幅に変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 自然災害、人的災害等について

大規模な地震、風水害等の自然災害や突発的な事故、火災、テロやその他の人災が発生した場合には保有資産の毀損等により当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 売主としての瑕疵担保責任について

当社グループは、過去に販売した分譲マンションにおいて、信頼しうる施工会社にマンションの建設工事を発注し、各工程での重要ポイントを確認し、体系的な品質管理による高品質なマンション建設、提供を行ってまいりましたが、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 個人情報の管理について

当社グループは、住宅の購入者、購入検討者、賃貸借契約における貸主、借主等のご本人・ご家族の方々の多くの個人情報を保有しております。「個人情報の保護に関する法律」にしたがって、個人情報保護管理規程の制定、個人情報取扱マニュアルの整備、個人情報管理責任者の選任、対外対応窓口の設置等やメール、ファックス、廃棄書類等の管理、オフィス入退館システムの導入など個人情報が漏洩することが無いように社内体制を整備しております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社グループの信用失墜、損害賠償の発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当連結会計年度の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析は、以下のとおりであります。
なお、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末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) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しております。この連結財務諸表の作成におきましては、決算日における財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を与えるような見積り、予測を必要としております。当社経営陣は、過去の実績値や現状等を勘案し合理的と判断される前提に基づき、継続的に見積り・予測を実施しておりますが、見積り・予測特有の不確実性があり、実際の結果は異なる場合があります。

なお、当社グループが連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等

(1) 連結財務諸表 連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しております。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 売上高

当連結会計年度の売上高は、23億52百万円（前期比52.8%減）となりました。セグメント別売上高は、新築分譲マンション事業より一時撤退したことから不動産販売事業の売上はなく、不動産賃貸事業12億64百万円、販売代理・仲介事業6億46百万円、不動産管理事業2億28百万円、その他の事業2億13百万円となりました。

詳細につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (1) 業績」に記載しております。

② 営業利益の状況

売上原価は、売上高の減少に伴い8億1百万円（前期比76.4%減）となりました。

販売費及び一般管理費は、コスト削減施策の継続により9億93百万円（前期比18.9%減）となりました。

以上の結果、営業利益は5億57百万円（前期比56.5%増）となりました。

なお、売上高営業利益率は23.7%（前期は7.2%）であります。

③ 経常利益の状況

営業外収益は、販売用不動産の受取賃貸料の減少等により7百万円（前期比73.0%減）となりました。

営業外費用は、新株発行に伴う株式交付費の計上があったものの、借入金の返済に伴う支払利息の減少により2億11百万円（前期比6.9%減）となりました。

以上の結果、経常利益は3億54百万円（前期比122.9%増）となりました。

なお、総資産経常利益率は2.0%（前期は0.6%）であります。

④ 当期純利益の状況

当連結会計年度において、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、その売却損等を事業構造改善費用として処理したこと等により36億14百万円の特別損失を計上しました。その一方で、当社親会社である森トラスト株式会社からの借入金の一部について債務免除の支援を受けたことにより、債務免除益として30億円を特別利益に計上しております。

以上の結果、当連結会計年度の当期純損失は、2億91百万円（前期は当期純利益76百万円）となりました。

なお、自己資本当期純利益率は△49.8%（前期は26.5%）、1株当たり当期純損失は11円44銭（前期は1株当たり当期純利益3円39銭）であります。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績は、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業及び不動産管理事業の業績に大きく依存しております。これらの事業は不動産市場動向・景気動向・金利動向・税制改正など経済情報の変化等の影響を受けやすく、事務所・マンションの賃貸稼働状況、分譲マンションの販売状況や仲介物件・管理物件取扱状況などが、経営成績に重要な影響を与えると考えられます。

(4) 経営戦略の現状と見通し

当社グループといたしましては、これらの状況を踏まえて、今後主力となる不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業及び不動産管理事業について、次のとおり考えております。

① 不動産賃貸事業

テナントビルについては、賃貸事業の基幹となる東神戸センタービル（神戸市東灘区）を中心に、積極的かつ効率的なテナント誘致活動を行い賃貸稼働率の向上を図ると共に、個別業者選定などにより維持管理コストの削減を図って参ります。また、居住用マンションについては、立地特性、建物仕様の優位性を生かし、多種多様なニーズに対応し賃貸稼働率の維持に努めます。

② 販売代理・仲介事業

アーバンライフ住宅販売株式会社において、長年の京阪神間における販売実績を活かし、他社新築マンション分譲事業の販売計画を企画・提案し、信頼性の高い販売代理活動により事業拡大を目指して参ります。また、京阪神間主要エリアに展開する仲介店舗ネットワークを駆使し、顧客満足に資する仲介活動により業績拡大を目指し、アーバンライフブランドによる付加価値向上を図ります。

③ 不動産管理事業

アーバンライフ住宅販売株式会社において、京阪神間主要エリアに展開する仲介店舗ネットワークを駆使し、地元密着型のサービスを提供します。また、富裕層の取込、安定的な物件情報の蓄積により、顧客の不動産における課題、要望に対して最適なソリューションを提供し、賃貸物件管理受託の拡大を図ります。

(5) 当連結会計年度の財政状態の分析

① 流動資産

当連結会計年度末における流動資産の残高は、16億83百万円となり、前連結会計年度末に比べ96億85百万円減少いたしました。その主な要因は、新築分譲マンション事業一時撤退に伴う保有事業用地の売却等に係るたな卸資産の減少によるものであります。

② 固定資産

当連結会計年度末における固定資産の残高は、112億85百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億94百万円減少いたしました。その主な要因は、リゾートマンション付帯施設に係る減損、差入賃借保証金の減少によるものであります。

③ 流動負債

当連結会計年度末における流動負債の残高は、115億78百万円となり、前連結会計年度末に比べ105億82百万円減少いたしました。その主な要因は、親会社である森トラスト株式会社からの借入金について返済及び一部債務免除を受けたことにより、短期借入金が増加したことによるものであります。

④ 固定負債

当連結会計年度末における固定負債の残高は、5億46百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億16百万円減少いたしました。その主な要因は、退職給付引当金が増加したものの、賃貸預り保証金が減少したことによるものであります。

⑤ 純資産

当連結会計年度末における純資産の残高は、8億44百万円となり、前連結会計年度末に比べ5億18百万円増加いたしました。その主な要因は、新株発行による増資8億10百万円、当期純損失2億91百万円の計上によるものであります。この結果、当連結会計年度末の自己資本比率は6.5%と、前連結会計年度末から5.1ポイント増加しました。

以上の結果、総資産は129億69百万円となり、前連結会計年度末に比べ103億80百万円減少いたしました。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

① キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの概況につきましては、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	平成23年3月期	平成24年3月期	平成25年3月期
自己資本比率 (%)	1.0	1.4	6.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	4.9	9.8	25.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	20.4	8.6	1.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ	19.3	11.3	39.0

※自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

- 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
- 2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数（自己株式控除後）により算出しております。
- 3 キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。
- 4 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 5 平成23年3月期は、決算日変更の経過期間につき3ヶ月間の変則決算となっており、営業キャッシュ・フロー等の数値についても、3ヶ月間のものであります。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループは、より良い住環境を創造し、社会に貢献するという経営方針のもと、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多種多様な不動産に関するサービスを提供することにより、社会や市場の変化に対応すべく中長期的な戦略として次のような取り組みを継続して推進してまいります。

- ①保有賃貸物件の稼働率向上
- ②販売代理・仲介事業の営業力強化・取扱件数の拡大
- ③賃貸管理の受託拡大
- ④顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑤有効な内部統制の整備・運用の実施

なお、平成24年11月策定の事業再構築計画において、平成27年3月期の終了時点における財務諸表数値について、次の指標の達成を目指しております。

- ①平成27年3月期末における連結自己資本比率10%以上の確保
- ②平成27年3月期末における連結経常利益額5億円の確保

第3【設備の状況】

消費税等に係る会計処理方法は、税抜方式によっているため、各項目の記載金額には、消費税等は含まれておりません。

1【設備投資等の概要】

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。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

(平成25年3月31日現在)

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
				土地	建物及び 構築物	その他	合計	
賃貸事業用不動産 (神戸市東灘区)	全社共通 不動産販売 不動産賃貸	本社機能 賃貸設備	8,488.11	2,350,000	1,103,187	14,181	3,467,368	13 (-)
賃貸事業用不動産 (神戸市中央区他)	不動産賃貸	賃貸設備	9,046.45	3,272,852	4,146,860	2,633	7,422,346	- (-)
計	-	-	17,534.56	5,622,852	5,250,048	16,814	10,889,715	13 (-)

(注) 1 従業員数の(外書)は、臨時従業員数であります。なお、当事業年度において臨時従業員はおりません。

2 土地の面積及び帳簿価額には、借地権を含めて表示しております。

3 「帳簿価額」欄の「その他」は、機械及び装置、工具、器具及び備品であります。

4 上記の内、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

(平成25年3月31日現在)

名称	所在地	セグメントの名称	設備の内容 ・用途	賃借面積 (㎡)	年間賃借料 (千円)
(土地) 反高橋 アーバンリズ	神戸市東灘区	不動産賃貸	住宅・駐車場	1,214.58	1,973
東神戸 センタービル	神戸市東灘区	全社共通 不動産販売 不動産賃貸	事務所・店舗	794.18	5,976

5 上記の内、連結会社以外の者へ賃貸している主要な設備の内容は下記のとおりであります。

(平成25年3月31日現在)

設備の名称	所在地	主たる構造 及び規模	土地面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)			
				土地	建物及び 構築物	その他	合計
東神戸 センタービル	神戸市 東灘区	鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上14階	8,233.76	2,279,582	1,056,986	11,562	3,348,130
堂島 アーバンライフ	大阪市 北区	鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上10階、地下1階	139.38	257,522	8,528	—	266,051
御堂 アーバンライフ	大阪市 中央区	鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上10階、地下1階	81.92	89,566	17,848	2,369	109,785
堺筋本町 アーバンライフ	大阪市 中央区	鉄筋コンクリート造 地上10階	40.67	37,051	8,337	57	45,447
反高橋 アーバンリズ	神戸市 東灘区	鉄筋コンクリート造 地上5階、地下1階	借地権 1,214.58	243,286	181,615	205	425,107
尼崎アーバン コンフォート	兵庫県 尼崎市	—	2,471.79	291,274	—	—	291,274
芦屋川 アーバンライフ	兵庫県 芦屋市	鉄筋コンクリート造 地上7階、地下1階	70.72	8,142	37,196	—	45,339
なんばグランド マスターズタワー	大阪市 浪速区	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上33階、地下1階	337.15	357,604	889,956	—	1,247,561
堺・光明池駅前 アーバン コンフォート	大阪府 堺市 南区	鉄筋コンクリート造 地上13階、地下2階	148.67	99,584	195,953	—	295,537
松ヶ崎北山通 アーバンライフ	京都市 左京区	鉄筋コンクリート造 地上7階、地下1階	150.51	114,476	92,492	—	206,969
松原天美アーバン コンフォート	大阪府 松原市	鉄筋コンクリート造 地上15階	2,842.58	691,911	881,482	—	1,573,394
アーバンライフ 神戸三宮 ザ・タワー	神戸市 中央区	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造 地上34階、地下1階 搭屋1階	797.09	877,514	1,475,669	—	2,353,183
エステート旭ヶ丘	大阪府 豊中市	鉄筋コンクリート造 地上5階	149.81	13,690	18,660	—	32,350
西九条アーバン コンフォート	大阪市 此花区	鉄筋コンクリート造 地上13階	538.86	176,547	334,410	—	510,958

(2) 国内子会社

(平成25年3月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
				土地 (面積㎡)	建物及び 構築物	その他	合計	
アーバンライフ 住宅販売(株)	本店他8施設 (神戸市東灘区)	販売代理・仲介 不動産管理 全社共通	事業所設備	— (—)	21,085	16,602	37,688	64 (25)

(注) 1 従業員数の(外書)は、臨時従業員数であります。

2 「帳簿価額」欄の「その他」は、機械及び装置、工具、器具及び備品であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

①【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

②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成25年3月31日)	提出日現在発行数(株) (平成25年6月26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	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	31,513,000	31,513,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成24年12月26日 (注)	9,000,000	31,513,000	405,000	3,405,000	405,000	405,000

(注) 有償第三者割当

発行価格 90円

資本組入額 45円

割当先 森トラスト株式会社

(6)【所有者別状況】

平成25年3月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数1,000株)								単元未満 株式の状況 (株)
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他	計	
					個人以外	個人			
株主数 (人)	—	3	23	39	3	—	1,079	1,147	—
所有株式数 (単元)	—	1,300	630	23,119	13	—	6,378	31,440	73,000
所有株式数の 割合(%)	—	4.14	2.00	73.53	0.04	—	20.29	100.00	—

(注) 1 自己株式35,422株は、「個人その他」に35単元、「単元未満株式の状況」に422株含まれております。

2 「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が2単元含まれております。

(7) 【大株主の状況】

平成25年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	20,360	64.61
関西電力株式会社	大阪市北区中之島三丁目6番16号	2,252	7.15
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	1,120	3.55
出口三郎	長野県松本市	863	2.74
戸谷康信	名古屋市昭和区	354	1.12
前田正治	大阪市生野区	251	0.80
タカラ興産株式会社	大阪市中央区南新町二丁目4番14号	217	0.69
マネックス証券株式会社	東京都千代田区麹町二丁目4番1号	217	0.69
大阪証券金融株式会社	大阪市中央区北浜二丁目4番6号	146	0.46
北愛知リース株式会社	名古屋市北区若葉通一丁目38	145	0.46
計	—	25,925	82.27

(注) 前事業年度末において主要株主であった関西電力株式会社は、当事業年度末現在では主要株主ではなくなりました。

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成25年3月31日現在

区分	株式数 (株)	議決権の数 (個)	内容
無議決権株式	—	—	—
議決権制限株式 (自己株式等)	—	—	—
議決権制限株式 (その他)	—	—	—
完全議決権株式 (自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 35,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 31,405,000	31,405	—
単元未満株式	普通株式 73,000	—	—
発行済株式総数	31,513,000	—	—
総株主の議決権	—	31,405	—

(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422株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成25年3月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式総数 に対する所有 株式数の割合 (%)
(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	35,000	—	35,000	0.11
計	—	35,000	—	35,000	0.11

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数 (株)	価額の総額 (千円)
当事業年度における取得自己株式	899	70
当期間における取得自己株式	—	—

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)	株式数 (株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	—	—	—	—
消却の処分を行った取得自己株式	—	—	—	—
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	—	—	—	—
その他	—	—	—	—
保有自己株式数	35,422	—	35,422	—

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成25年6月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3 【配当政策】

当社は、業績に応じた利益配分を基本方針とし、企業体質の改善強化を図るための内部留保の充実等を勘案して利益配分を決定することにしております。

株主の皆様に対して、継続的、安定的な利益還元を実施するために最大限の経営努力を重ね、持続的な企業価値向上を目指してまいります。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本的な方針としております。期末配当の決定機関は、株主総会であります。

また、当社は「取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

しかしながら当期の期末配当金につきましては、依然として十分な自己資本の回復には至っておらず、経営成績及び財務状態等に配慮しつつ総合的に判断した結果、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第39期	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	平成20年12月	平成21年12月	平成22年12月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月
最高(円)	245	125	96	70	121	113
最低(円)	79	50	41	37	39	60

(注) 1 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。

2 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。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年 10月	11月	12月	平成25年 1月	2月	3月
最高(円)	71	90	80	98	90	106
最低(円)	61	62	60	74	73	82

(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。

5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	—	許 斐 信 男	昭和22年5月8日生	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 平成8年1月 同行虎ノ門支店支店長 平成10年11月 東洋不動産株式会社入社 同社常務執行役員 平成13年5月 株式会社大京入社 同社常務執行役員 平成15年6月 フォレセース株式会社(合併により現森トラスト株式会社)代表取締役社長 平成16年6月 株式会社大京専務執行役員 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) 平成19年9月 アズマックス株式会社取締役(現任) 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) 平成22年5月 森トラスト株式会社社執行役員(現任) 平成23年3月 フォレセース株式会社(新設分割による新設会社)代表取締役社長(現任) 平成24年2月 当社顧問 平成24年6月 当社代表取締役社長監査室担当(現任) 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)	(注) 1	—
取締役	管理部長 兼 業務部長	山 本 敏 之	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 平成12年7月 株式会社ユニホー入社 平成13年7月 当社入社 平成15年2月 当社開発二部長 平成17年4月 当社開発部長 平成19年3月 当社執行役員開発一部長 平成22年1月 当社執行役員管理部担当兼管理部長 平成22年3月 当社取締役管理部担当兼管理部長 平成22年3月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役 平成23年7月 当社取締役管理部、業務部担当兼業務部長 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)	(注) 1	17
取締役	—	高 橋 信	昭和40年3月19日生	昭和63年4月 森ビル株式会社入社 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 平成13年9月 同社経営企画部経営企画担当課長 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) 平成18年8月 森トラスト株式会社投資事業本部次長 平成23年5月 株式会社パルコ取締役 平成23年7月 森トラスト株式会社投資事業本部部長 平成24年6月 フォレセース株式会社取締役(現任) 平成24年6月 当社取締役(現任) 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部長(現任)	(注) 1	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役	—	柴田裕司	昭和27年7月15日生	昭和51年11月 平井税務会計事務所入社 昭和63年9月 前田総合会計事務所入社 平成2年9月 アーバンライフ販売株式会社(合併により現アーバンライフ株式会社)入社 平成17年5月 当社財務部長 平成18年3月 当社経理部長 平成24年5月 当社管理部部長 平成24年6月 当社監査役(現任) 平成24年6月 アーバンライフ住宅販売株式会社監査役(現任)	(注) 2	2
監査役	—	柏木忠之	昭和20年7月11日生	昭和45年9月 当社入社 昭和59年10月 アーバンライフ販売株式会社取締役 平成9年3月 同社取締役副社長 平成9年3月 当社取締役 平成10年11月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役副社長 平成12年4月 同社代表取締役社長 平成13年10月 同社取締役 平成13年10月 当社取締役副社長兼営業本部長 平成18年3月 当社顧問 平成20年3月 当社監査役(現任)	(注) 4	130
監査役	—	山地進	昭和31年2月27日生	昭和55年4月 関西電力株式会社入社 平成15年6月 同社秘書室秘書グループチーフマネジャー 平成18年6月 同社秘書室秘書部長兼秘書グループチーフマネジャー 平成20年6月 同社執行役員滋賀支店長 平成22年6月 同社執行役員グループ経営推進本部副本部長(現任) 平成23年3月 当社監査役(現任)	(注) 3	—
監査役	—	土埴内清嗣	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 平成10年5月 同行東京営業本部第二部長 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 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 平成16年6月 同社取締役管理本部長兼人事企画室長 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 平成20年4月 同社専務取締役 平成23年6月 古林紙工株式会社社外監査役(現任) 平成25年6月 当社監査役(現任)	(注) 5	—
計						149

- (注) 1 平成25年6月25日選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。
 2 平成24年6月27日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。
 3 平成23年3月25日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。
 4 平成23年6月24日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。
 5 平成25年6月25日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。
 6 取締役高橋信氏は、社外取締役であります。
 7 監査役山地進氏及び土堤内清嗣氏は、社外監査役であります。
 8 当社は、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項に定める補欠取締役1名を選任しております。補欠取締役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
秋庭 隆	昭和32年9月9日生	昭和56年4月 森ビル株式会社入社 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 平成12年8月 同社総務部人事担当課長 平成18年8月 同社人事部次長 平成21年7月 同社執行役員人事部長 平成23年6月 同社取締役人事部長(現任)	※	—

※ 補欠取締役の任期は、就任した時から退任した取締役の任期の満了の時までであります。

- 9 当社は、法令に定める監査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項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
藤森 博彰	昭和21年5月25日生	昭和45年4月 不動建設株式会社入社 昭和48年1月 安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社)入社 平成15年8月 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社の子会社)常務執行役員 平成15年10月 同社常務取締役 平成18年10月 藤森不動産鑑定プランニング代表(現任)	※	—

※ 補欠監査役の任期は、就任した時から退任した監査役の任期の満了の時までであります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

① コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営環境の変化に対する確かつ迅速に対処しうる組織体制を確立し、コンプライアンスの周知徹底を図り、経営者の業務遂行状況の客観的評価のために、すべての重要事項についての適時適切な情報開示を保証することが、企業価値を継続的に向上させていく上できわめて重要であると考えております。

具体的には、

a 経営の透明性の向上

適時、的確な情報開示の実施を確固たるものとして、株主、投資家の皆様に対する説明義務を積極的に果たし、経営の透明性を高めてまいります。

b コンプライアンス体制の強化

コーポレート・ガバナンスの基本となる倫理・法令遵守（コンプライアンス）に基づく企業活動を根付かせるため「コンプライアンス規程」を策定し、周知徹底を図っております。当社は、企業の社会的責任を果たすため、コンプライアンス、モラルを常に意識し、原理原則の徹底、全役職員が自らを律する風土の醸成を全社的テーマとして取り組んでおります。

また、関係会社相互間の連携を強化し、グループ内の情報の共有化とグループ経営の迅速かつ的確な意思決定に努めております。そのほか、内部監査部門による定期的なモニタリングを実施しております。

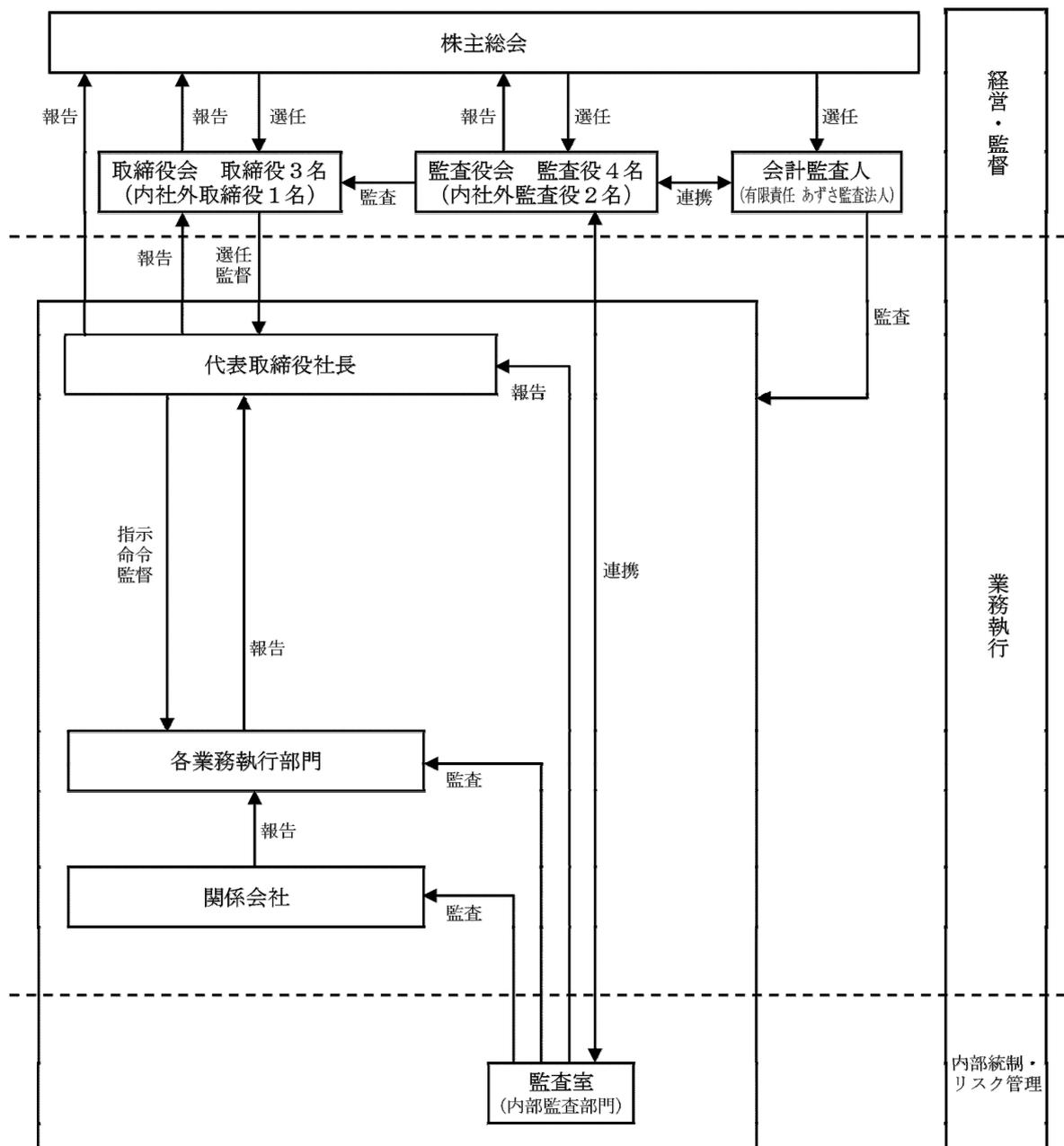
② 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

a 会社の機関の基本説明

当社は、監査役制度を採用しております。また、重要な業務執行の決定機関、経営監視機関として取締役会及び監査役会を位置づけており、有価証券報告書提出日現在、取締役3名、監査役4名（うち、社外取締役1名、社外監査役2名）となっております。

b 会社の機関・内部統制の関係

会社の機関・内部統制の関係は、以下のとおりであります。



c 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

イ. 会社の機関の内容

取締役会は、代表取締役を議長とし、定時取締役会を毎月1回、また臨時取締役会を必要に応じて開催し、経営の基本方針その他重要事項はすべて付議のうえ審議し迅速に意思決定を行うとともに、業務執行状況の監督を行っております。取締役は、代表取締役から業務執行取締役として任命されており、任期を1年とすることで、経営責任の明確化と経営環境の変化に迅速に対応する経営体制を構築しております。

ロ. 内部統制システムの整備の状況

取締役会が決議した内部統制システムの構築に関する基本方針は次のとおりです。

当社は、本基本方針に基づき、引き続き、適切な内部統制システムの維持・整備に努めてまいります。

- i. 取締役及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
 - (a) 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。
 - (b) 法令等遵守を実現するため次の体制を構築する。
 - (イ) 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。
 - (ロ) 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。
 - (ハ) 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。
- ii. 取締役の職務執行に係る情報の保存及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及び管理（廃棄を含む）を行い、各文書等の存否及び保存状況を検索可能とする体制を構築する。
- iii. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 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。
 - (b) 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。
- iv. 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
 - (a) 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。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
- v. 当社並びにその親会社及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
 - (a) 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。
 - (b) 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。
 - (c) 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。
- vi. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項、及び同使用人の取締役からの独立性に関する事項
 - (a) 監査役が監査役の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。
 - (b) 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。
- vii. 取締役及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
取締役及び使用人は、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす恐れのある事項及び不正行為や重要な法令並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及び重要な決定事項、内部監査の実施状況、重要な月次報告、重要な会計方針・会計基準及びその変更、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。
- viii. 財務報告の信頼性を確保するための体制
 - (a) 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。
 - (b) 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。

d 内部監査及び監査役監査の状況

イ. 内部監査部門

内部監査については、社長直属の機関として監査室（専属社員1名で構成）を設置しており、監査計画書に基づき当社及び関係会社における事業全体にわたる業務の遂行状況に関し、経営方針や法令、社内規程、企業倫理等に対する準拠性と業務効率性の観点から監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに、改善を要する事項については該当部門に対し勧告・指導等を行い、更に改善の状況を報告させることによって、コンプライアンスと業務効率性の向上を図っております。

ロ. 監査役監査

監査役は取締役会に出席し、議案内容の確認や適宜意見表明を行い、経営の監督機能強化を図っており、毎月1回の定時監査役会のほか、必要に応じて臨時監査役会を開催し、社外監査役との連携による経営陣への積極的な意見表明を行っております。

常勤監査役においては子会社の監査役を兼務し、子会社の取締役会等にも出席し、取締役の業務執行状況の適法性、妥当性及び効率性について合理的な判断を下すのに必要な内部統制等の体制の整備状況を監査しております。なお、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。

また、監査役、監査室、会計監査人は、監査計画、監査結果に関して、必要に応じて随時情報交換を行い、相互の連携を保っております。

e 会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査について、有限責任 あずさ監査法人と監査契約を締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。また、継続監査年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。

イ. 業務を執行した公認会計士の氏名

指定有限責任社員 業務執行社員：松井隆雄、西野勇人

ロ. 所属する監査法人名

有限責任 あずさ監査法人

ハ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士5名、その他6名

f 社外取締役及び社外監査役

当社の社外取締役は1名、社外監査役は2名であります。

イ. 当社と社外取締役及び社外監査役との人的関係、資金的関係又は取引関係その他の利害関係

社外取締役高橋信氏が執行役員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。当社との取引関係はありません。さらに、同氏が取締役を務めておりますフォレセーヌ株式会社は、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、当社と同社は不動産販売・不動産賃貸事業において競業関係にありますが、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。

社外監査役土堤内清嗣氏が監査役を務めております古林紙工株式会社と当社との取引関係はありません。

当社と各氏との間に特別な利害関係はなく、各氏は一般株主と利益相反の生じることのない独立した立場の役員であると判断しております。

なお、社外監査役山地進氏及び社外監査役土堤内清嗣氏を株式会社大阪証券取引所の定めに基づく独立役員として、同取引所に届け出ております。

ロ. 社外取締役及び社外監査役が企業統治において果たす機能及び役割

高橋信氏については、森トラスト株式会社執行役員投資事業本部部長を務めており、経営およびディベロッパー事業についての豊富な経験、実績、見識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いただいております。

山地進氏については、事業会社の業務執行者を務めており、その豊富なビジネス経験に基づき、当社の業務執行に対する的確な監査をしていただいております。

平成25年6月25日開催の第44回定時株主総会において新たに社外監査役として選任された土堤内清嗣氏については、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き、客観的かつ中立的な見地から有益な助言、意見をいただくことを期待しております。

ハ. 社外取締役及び社外監査役の選任状況に関する考え方

取締役会や監査役会の監督機能強化を目的として、当社と直接利害関係のない独立した有識者や専門的な知識、経験を持つ者を選任し、当社経営の健全性、適正性の向上に資することを基本的な考え方としております。なお、社外役員の独立性に関する基準又は方針は定めておりません。

ニ. 社外取締役及び社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役は、独立した立場から客観的かつ公正に当社の経営を監督し、経営における透明性の向上や経営監視機能の強化を期待しております。

また、社外監査役は、常勤監査役と緊密に連携し、経営の監視に必要な情報の収集を行っており、監査室及び会計監査人と情報交換を通じて連携を図っております。

ホ. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

③ リスク管理体制の整備の状況

当社では、発生しうるリスクの掌握に係る管理体制の整備と発生したリスクへの対応等を行うため、リスク管理規程を制定しております。リスク管理の統括責任者である社長が、グループ全体のリスクを網羅的・総括的に管理し、リスク管理を効果的かつ効率的に実施しております。また、リスクの種類毎にリスク管理所轄部署とリスク管理責任者を定め、適切な対応と改善を行い得る体制を整えております。

なお、リスク管理の状況については、監査室が調査結果を社長に報告し、リスク管理統括責任者である社長が定期的に取締役会に報告しております。

④ 役員報酬の内容

a 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別総額(千円)		対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	賞与	
取締役 (社外取締役を除く。)	7,650	7,650	—	4
監査役 (社外監査役を除く。)	6,000	6,000	—	3
社外役員	2,850	2,850	—	3

b 提出会社の役員ごとの連結報酬等の総額

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

c 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

d 役員報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬については、平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会の決議より定められた報酬総額の上限額（取締役：年額180百万円、監査役：年額24百万円）の範囲内において、取締役については取締役会決議、監査役については監査役の協議により支給額を決定しております。

なお、役員退職慰労金については、平成17年3月23日開催の第35回定時株主総会終結の時をもって役員退職慰労金制度を廃止しております。

⑤ 株式の保有状況

a 保有目的が純投資目的以外の目的の投資株式

銘柄数	3銘柄
貸借対照表計上額の合計額	0千円

b 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

c 保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

⑥ 取締役の定数

「当社の取締役は、20名以内とする。」旨を定款にて定めております。

⑦ 取締役選任決議の要件

「取締役の選任決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う。」旨を定款にて定めております。

なお、「取締役の選任については、累積投票によらないものとする。」旨を定款にて定めております。

⑧ 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

a 自己株式の取得

当社は、企業環境の変化に応じた機動的な経営を可能にするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議によって市場取引等により自己の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

b 中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元の実施を可能にするため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議により、毎年9月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

⑨ 株主総会の特別決議事項要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議については、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨を定款に定めております。これは株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に 基づく報酬 (千円)	非監査業務に 基づく報酬 (千円)	監査証明業務に 基づく報酬 (千円)	非監査業務に 基づく報酬 (千円)
提出会社	20,000	—	20,000	—
連結子会社	—	—	—	—
計	20,000	—	20,000	—

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありませんが、監査報酬を決定するに際しては、当社の規模、業務の特性、監査日数等を勘案し、監査公認会計士等と協議の上、監査役会の同意を得て決定しております。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59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、連結会計年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成24年4月1日から平成25年3月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人により監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、公益財団法人財務会計基準機構や監査法人等の各種団体が主催するセミナーへ参加しております。

1 【連結財務諸表等】
 (1) 【連結財務諸表】
 ① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	936,088	1,380,001
受取手形及び売掛金	135,102	191,106
有価証券	—	※2 30,420
販売用不動産	1,072,400	—
仕掛販売用不動産	17,475	—
開発用不動産	9,096,499	—
その他	117,116	86,789
貸倒引当金	△5,174	△4,775
流動資産合計	11,369,509	1,683,541
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 5,529,171	※1 5,279,014
土地	5,435,037	5,377,248
その他（純額）	※1 42,948	※1 39,671
有形固定資産合計	11,007,157	10,695,935
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	32,211	29,812
無形固定資産合計	275,497	273,098
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 71,274	※2 175,166
その他	※3 626,410	※3 141,455
投資その他の資産合計	697,684	316,622
固定資産合計	11,980,339	11,285,656
資産合計	23,349,849	12,969,198

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,836	60,288
短期借入金	21,500,000	10,900,000
未払法人税等	9,144	38,221
前受金	210,079	191,641
預り金	333,682	245,339
その他	47,450	143,062
流動負債合計	22,161,194	11,578,553
固定負債		
退職給付引当金	176,173	195,704
繰延税金負債	469	603
その他	686,676	350,161
固定負債合計	863,319	546,468
負債合計	23,024,514	12,125,022
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,405,000
資本剰余金	307,631	712,631
利益剰余金	△2,975,846	△3,267,204
自己株式	△7,242	△7,312
株主資本合計	324,542	843,114
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	792	1,062
その他の包括利益累計額合計	792	1,062
純資産合計	325,334	844,176
負債純資産合計	23,349,849	12,969,198

② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】
【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	4,981,626	2,352,913
売上原価	※1 3,400,919	※1 801,868
売上総利益	1,580,707	1,551,045
販売費及び一般管理費	※2 1,224,358	※2 993,441
営業利益	356,348	557,603
営業外収益		
受取利息	1,456	1,752
受取賃貸料	13,961	2,917
違約金収入	3,295	—
貸倒引当金戻入額	2,615	9
還付加算金	232	1,035
その他	7,928	2,252
営業外収益合計	29,489	7,967
営業外費用		
支払利息	222,878	190,545
株式交付費	—	17,971
その他	3,973	2,703
営業外費用合計	226,852	211,219
経常利益	158,984	354,350
特別利益		
債務免除益	—	※3 3,000,000
特別利益合計	—	3,000,000
特別損失		
退職給付費用	11,070	—
特別退職金	※4 58,778	—
減損損失	※5 6,223	—
固定資産除却損	※6 1,946	—
事業構造改善費用	—	※1, ※7 3,584,280
事務所移転費用	—	※8 30,454
特別損失合計	78,018	3,614,735
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	80,966	△260,384
法人税、住民税及び事業税	4,857	30,973
法人税等合計	4,857	30,973
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	76,109	△291,357
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	76,109	△291,357
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	365	269
その他の包括利益合計	※1, ※2 365	※1, ※2 269
包括利益	76,474	△291,088
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	76,474	△291,088
少数株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	3,000,000	3,405,000
資本剰余金		
当期首残高	307,631	307,631
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	307,631	712,631
利益剰余金		
当期首残高	△3,051,956	△2,975,846
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357
当期変動額合計	76,109	△291,357
当期末残高	△2,975,846	△3,267,204
自己株式		
当期首残高	△7,084	△7,242
当期変動額		
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	△157	△70
当期末残高	△7,242	△7,312
株主資本合計		
当期首残高	248,590	324,542
当期変動額		
新株の発行	—	810,000
当期純利益又は当期純損失(△)	76,109	△291,357
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	75,951	518,571
当期末残高	324,542	843,114

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他の包括利益累計額		
その他の有価証券評価差額金		
当期首残高	426	792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	365	269
当期末残高	792	1,062
その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	426	792
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	365	269
当期末残高	792	1,062
純資産合計		
当期首残高	249,017	325,334
当期変動額		
新株の発行	—	810,000
当期純利益又は当期純損失（△）	76,109	△291,357
自己株式の取得	△157	△70
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	365	269
当期変動額合計	76,317	518,841
当期末残高	325,334	844,176

④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	80,966	△260,384
減価償却費	170,147	173,290
減損損失	6,223	191,144
引当金の増減額(△は減少)	△74,624	13,378
受取利息及び受取配当金	△1,456	△1,752
支払利息	222,878	190,545
株式交付費	—	17,971
固定資産除却損	1,946	9,538
債務免除益	—	※2 △3,000,000
売上債権の増減額(△は増加)	29,593	△56,003
たな卸資産の増減額(△は増加)	2,480,934	10,185,493
仕入債務の増減額(△は減少)	△4,494	△547
前受金の増減額(△は減少)	△55,646	△18,438
預り金の増減額(△は減少)	△58,163	△88,342
その他	△73,286	283,777
小計	2,725,018	7,639,670
利息及び配当金の受取額	1,615	1,591
利息の支払額	△222,371	△190,839
法人税等の支払額	△2,550	△4,153
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,501,712	7,446,268
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	△100,000	△200,000
定期預金の払戻による収入	100,000	150,000
投資有価証券の取得による支出	—	△133,900
固定資産の取得による支出	△62,129	△60,822
その他	5,879	409
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,250	△244,313
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)	△2,600,000	△7,600,000
株式の発行による収入	—	792,028
その他	△157	△70
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,600,157	△6,808,041
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△154,695	393,912
現金及び現金同等物の期首残高	1,040,783	886,088
現金及び現金同等物の期末残高	※1 886,088	※1 1,280,001

【注記事項】

(連結財務諸表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

すべての子会社を連結しております。

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 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。

3 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しております。)

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、機械及び装置のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定額法、平成19年4月1日以降に取得したものは定額法によっております。

工具、器具及び備品並びにアーバンライフ住宅販売株式会社については、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定率法、平成19年4月1日以降に取得したものは定率法によっております。

また、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方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。

なお、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準じた会計処理によっております。

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。

また、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動についてリスクのない定期預金等としております。

(5) その他連結財務諸表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)

(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)

- ・「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、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(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不動産売上高がなく、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」に含めております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動負債」の「その他」に含めて表示していた47,929千円は、「支払手形及び買掛金」として組み替えております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度まで売上高は、「不動産売上高」及び「その他の事業収入」、また売上原価は、「不動産売上原価」及び「その他の事業原価」に区分し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不動産売上高がなく、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。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「売上高」の「不動産売上高」に表示していた2,856,887千円及び「その他の事業収入」に表示していた2,124,738千円は「売上高」として、また「売上原価」の「不動産売上原価」に表示していた2,616,738千円及び「その他の事業原価」に表示していた784,181千円は「売上原価」としてそれぞれ組み替えております。

前連結会計年度において、「営業外収益」の「その他」に含めていた「還付加算金」は、営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた8,160千円は、「還付加算金」232千円、「その他」7,928千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 有形固定資産減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	892,279千円	798,364千円

※2 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

下記の有価証券及び投資有価証券は、当連結会計年度において、宅地建物取引業法に基づく営業保証金71,686千円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133,900千円を、それぞれ神戸地方法務局に供託しているものであります。なお、前連結会計年度においては、宅地建物取引業法に基づく営業保証金のみであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
有価証券	－千円	30,420千円
投資有価証券	71,274	175,166

※3 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24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
長期滞留債権	6,764千円	1,010千円

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。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
貸出コミットメントの総額	21,500,000千円	10,900,000千円
借入実行残高	21,500,000	10,900,000
差引額	－	－

(連結損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上原価	22,935千円	530千円
事業構造改善費用(特別損失)	—	758,972

※2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	141,472千円	83,468千円
支払手数料	8,716	—
販売促進費	37,872	2,624
従業員給料	556,809	486,517
退職給付費用	29,370	30,393
業務委託費	72,561	50,136

※3 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。

※4 特別退職金

前連結会計年度において、平成23年5月13日開催の取締役会で決議された、希望退職者の募集を実施したことによる特別加算金等であります。

※5 減損損失

前連結会計年度において、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
本社(神戸市東灘区)	美術品	器具・備品

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、美術品について、時価に著しい下落があり、当該資産の帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,223千円)として特別損失に計上しました。

正味売却価額は市場価格を適切に反映していると考えられる評価額を基にして算出し評価しております。

※6 固定資産除却損

前連結会計年度において、不稼働となったソフトウェアの処分に伴い、固定資産除却損を計上しました。

※7 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 (自 平成24年4月1日 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。

※8 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 (自 平成24年4月1日 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。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	538千円	403千円
組替調整額	—	—
計	538	403
税効果調整前合計	538	403
税効果額	△172	△133
その他の包括利益合計	365	269

※2 その他の包括利益に係る税効果額

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	538千円	403千円
税効果額	△172	△133
税効果調整後	365	269
その他の包括利益合計		
税効果調整前	538	403
税効果額	△172	△133
税効果調整後	365	269

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

1 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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式 普通株式	22,513,000	—	—	22,513,000
合計	22,513,000	—	—	22,513,000
自己株式 普通株式(注)	31,531	2,992	—	34,523
合計	31,531	2,992	—	34,523

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加2,992株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 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に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 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

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式 普通株式(注)1	22,513,000	9,000,000	—	31,513,000
合計	22,513,000	9,000,000	—	31,513,000
自己株式 普通株式(注)2	34,523	899	—	35,422
合計	34,523	899	—	35,422

(注) 1 普通株式の発行済株式総数の増加9,000,000株は、第三者割当による新株の発行による増加であります。

2 普通株式の自己株式の株式数の増加899株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 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に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
現金及び預金勘定	936,088千円	1,380,001千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△50,000	△100,000
現金及び現金同等物	886,088	1,280,001

※ 2 重要な非資金取引の内容

当連結会計年度における重要な非資金取引の内容は以下のとおりであります。

債務免除による借入金の減少額 3,000,000千円

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

金額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、リース取引に関する会計基準適用初年度開始前の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た会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
(有形固定資産) その他 (器具・備品等)	28,422	23,419	5,003

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成25年3月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
(有形固定資産) その他 (器具・備品等)	10,689	9,390	1,298

(2) 未経過リース料期末残高相当額等

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	3,704	1,079
1年超	1,298	219
合計	5,003	1,298

(注) 取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法により算定しております。

(3) 支払リース料、減価償却費相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
支払リース料	5,602	3,704
減価償却費相当額	5,602	3,704

(4) 減価償却費相当額の算定方法

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。

2. オペレーティング・リース取引

金額の重要性が乏しいため記載を省略しております。

(金融商品関係)

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ト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

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）

前連結会計年度（平成24年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	936,088	936,088	—
(2) 受取手形及び売掛金	135,102	135,102	—
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	15,050	15,774	723
其他有価証券	56,224	56,224	—
資産計	1,142,465	1,143,188	723
(1) 支払手形及び買掛金	12,907	12,907	—
(2) 短期借入金	21,500,000	21,500,000	—
(3) 預り金	333,682	333,682	—
負債計	21,846,589	21,846,589	—

当連結会計年度（平成25年3月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (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			
満期保有目的の債券	148,944	152,027	3,083
其他有価証券	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の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
非上場株式	0	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

前連結会計年度 (平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	936,088	—	—	—
受取手形及び売掛金	135,102	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券 (国債)	—	—	15,000	—
その他有価証券のうち満期があるもの 債券 (国債)	—	30,000	25,000	—
合計	1,071,190	30,000	40,000	—

当連結会計年度 (平成25年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (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 債券 (国債)	30,000	—	25,000	—
合計	1,601,107	—	173,900	—

(有価証券関係)

1 満期保有目的の債券

前連結会計年度 (平成24年 3月31日)

区分	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照 表計上額を超えるも の	(1)国債・地方債等	15,050	15,774	723
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	15,050	15,774	723
時価が連結貸借対照 表計上額を超えない もの	(1)国債・地方債等	—	—	—
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		15,050	15,774	723

当連結会計年度 (平成25年 3月31日)

区分	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照 表計上額を超えるも の	(1)国債・地方債等	148,944	152,027	3,083
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	148,944	152,027	3,083
時価が連結貸借対照 表計上額を超えない もの	(1)国債・地方債等	—	—	—
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		148,944	152,027	3,083

2 その他有価証券

前連結会計年度（平成24年3月31日）

区分	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	債券			
	①国債・地方債等	56,224	54,962	1,261
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	56,224	54,962	1,261
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		56,224	54,962	1,261

当連結会計年度（平成25年3月31日）

区分	種類	連結貸借対照表計上額 (千円)	取得原価 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	債券			
	①国債・地方債等	56,642	54,977	1,665
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	56,642	54,977	1,665
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	債券			
	①国債・地方債等	—	—	—
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	—	—	—
合計		56,642	54,977	1,665

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額 0千円）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、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

（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全く行っておりませんので該当事項はありません。

(退職給付関係)

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

2 退職給付債務に関する事項

項目	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
① 退職給付債務 (千円)	△197,978	△211,694
② 会計基準変更時差異の未処理額 (千円)	21,805	15,990
③ 退職給付引当金 (①+②) (千円)	△176,173	△195,704

3 退職給付費用に関する事項

項目	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
① 勤務費用 (千円)	22,940	24,579
② 会計基準変更時差異の費用処理額 (千円)	6,429	5,814
③ 特別損失に計上した退職給付費用 (千円)	11,070	—
④ 退職給付費用 (①+②+③) (千円)	40,440	30,393

4 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

退職給付債務の算定に当たり、簡便法を採用しております。

会計基準変更時差異の処理年数については、15年による按分額を費用処理しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,000,334	2,246,158
たな卸資産評価損	263,349	—
建物減価償却超過額	141,172	186,049
土地評価損	83,518	105,750
退職給付引当金	63,073	70,026
その他	43,070	76,257
繰延税金資産小計	2,594,519	2,684,243
評価性引当額	△2,594,519	△2,684,243
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	469	603
繰延税金負債合計	469	603
繰延税金資産の純額	—	—
繰延税金負債の純額	469	603

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

前連結会計年度及び当連結会計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。

(賃貸等不動産関係)

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。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、415,231千円（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。当連結会計年度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。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額及び期中増減額並びに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。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	7,718,309	10,977,739
期中増減額	3,259,430	△110,833
期末残高	10,977,739	10,866,906
期末時価	9,957,598	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

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
増加		
保有目的変更による販売用不動産からの振替	3,342,390千円	882千円
賃貸用オフィスビル等の設備投資額	45,073千円	30,003千円
減少		
賃貸用オフィスビル等の減価償却額	125,138千円	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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、住宅、事務所等の不動産賃貸、新築分譲マンションの販売代理、不動産の売買及び賃貸借の仲介、不動産管理まで、不動産に関するトータルなサービスを提供することを通じて、よりよい住環境を創造し、社会に貢献することを経営の基本方針にして事業展開を図っております。

したがって、当社グループは事業内容を基礎とした事業別のセグメントから構成されており、「不動産販売」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」を報告セグメントとしております。

なお、各報告セグメントの事業内容は以下のとおりであります。

- (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) 不動産賃貸 ……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) 不動産管理 ……賃貸物件の管理等
- (5) その他 ……分譲マンションに係る付帯事業等

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。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が、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。

変更後の報告セグメントにつきましては、従来の「不動産販売」、「賃貸」、「販売代理・仲介」、「その他」の4事業区分から、当連結会計年度より「不動産販売」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分としております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」と同一であります。

また、報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であり、セグメント間の内部売上高又は振替高は市場実勢価格に基づいております。

(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、当連結会計年度のセグメント利益に与える影響は軽微であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、その他の項目の金額に関する情報

I 前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額 (注) 1. 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産販売	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	2,856,887	1,166,359	546,808	228,670	182,900	4,981,626	—	4,981,626
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	12,318	80,142	24,859	21,600	138,920	(138,920)	—
計	2,856,887	1,178,678	626,950	253,529	204,500	5,120,546	(138,920)	4,981,626
セグメント利益	7,082	410,397	50,951	22,145	28,558	519,135	(162,787)	356,348
セグメント資産	10,189,624	11,483,535	146,344	19,953	228,893	22,068,350	1,281,498	23,349,849
その他の項目								
減価償却費	55	130,958	9,231	—	8,403	148,648	21,498	170,147
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	3,394,889	3,639	—	705	3,399,233	7,165	3,406,399

- (注) 1. セグメント利益の調整額△162,787千円には、セグメント間取引消去66,023千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△228,810千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. セグメント資産の調整額1,281,498千円には、セグメント間取引消去△28,179千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,309,677千円が含まれております。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産販売事業に含まれる資産のうち、3,342,390千円を不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。

II 当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント						調整額 (注) 1. 2	連結財務諸表 計上額 (注) 3
	不動産販売	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	—	1,264,668	646,871	228,093	213,280	2,352,913	—	2,352,913
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	8,271	—	19,558	27,980	55,809	(55,809)	—
計	—	1,272,939	646,871	247,651	241,260	2,408,723	(55,809)	2,352,913
セグメント利益	△12,734	496,746	120,754	46,718	41,175	692,660	(135,056)	557,603
セグメント資産	48	11,007,438	181,815	17,436	69,977	11,276,715	1,692,482	12,969,198
その他の項目								
減価償却費	2	144,875	9,491	—	6,257	160,626	12,664	173,290
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	32,773	11,801	—	6,780	51,354	9,484	60,838

- (注) 1. セグメント利益の調整額△135,056千円には、セグメント間取引消去58,926千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△193,983千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. セグメント資産の調整額1,692,482千円には、セグメント間取引消去△21,790千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,714,273千円が含まれております。全社資産の主なものは、当社での余資運用資金（現金及び預金）、長期投資資金（投資有価証券等）及び管理部門に係る資産等であります。
3. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
4. 当連結会計年度において、保有目的の変更により不動産販売事業に含まれる資産のうち、882千円を不動産賃貸事業に振替を行っております。なお、この振替による不動産賃貸事業の資産の増加額は、有形固定資産及び無形固定資産の増加額に含めております。この振替による損益に与える影響は軽微であります。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報の内容と同一であるため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、記載を省略しております。

3. 主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

(単位：千円)

	不動産販売	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	—	6,223	6,223

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：千円)

	不動産販売	不動産賃貸	販売代理 ・仲介	不動産管理	その他	全社・消去	合計
減損損失	—	—	—	—	179,203	11,940	191,144

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）
該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等に限る。）等

前連結会計年度（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 50.7	資金の借入 役員の兼任	資金の返済	2,600,000	短期借入金	21,500,000
							利息の支払	222,878	その他流動負債	1,154

当連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 被所有割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	直接 64.8	資金の借入	資金の返済	7,600,000	短期借入金	10,900,000
							債務免除 (注)2	3,000,000	—	—
							新株発行 (注)3	810,000	—	—
							利息の支払 (注)4	190,545	その他流動負債	860

(注) 1 事業資金に係る必要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コミットメントライン契約を締結しております。前連結会計年度の極度額は21,500,000千円で、借入未実行残高はありません。当連結会計年度の極度額は10,900,000千円で、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当社が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森トラスト株式会社が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、担保は提供していません。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

該当事項はありません。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

(直接) 森トラスト株式会社（非上場）

(間接) 株式会社森トラスト・ホールディングス（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	14円47銭	26円82銭
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	3円39銭	△11円44銭

(注) 1 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、前連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当連結会計年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	325,334	844,176
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	325,334	844,176
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	22,478,477	31,477,578

3 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	76,109	△291,357
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	76,109	△291,357
普通株式の期中平均株式数(株)	22,479,362	25,478,277

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

⑤【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	21,500,000	10,900,000	0.9600	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	—	—	—
1年以内に返済予定のリース債務	—	—	—	—
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	—	—	—	—
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	21,500,000	10,900,000	—	—

(注) 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

① 当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	604,137	1,147,628	1,798,445	2,352,913
税金等調整前四半期純利益金額又は税金等調整前四半期(当期)純損失金額(△)(千円)	100,803	158,920	△368,876	△260,384
四半期純利益金額又は四半期(当期)純損失金額(△)(千円)	89,625	141,781	△394,555	△291,357
1株当たり四半期純利益金額又は四半期(当期)純損失金額(△)(円)	3.99	6.31	△16.81	△11.44

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額(△)(円)	3.99	2.32	△21.05	3.28

② 決算日後の状況

特記事項はありません。

③ 訴訟

イ 訴訟の提起があった年月日

京都地方裁判所 平成23年12月2日（訴状到達日 平成24年1月19日）

ロ 訴訟を提起した者の名称、住所

紫野門前町アーバンライフ管理組合管理者

理事長 八木 知己

京都市北区紫野門前町56番3

ハ 訴訟の内容及び損害賠償請求金額

訴訟の内容： 損害賠償請求事件

当社は、分譲マンション「紫野門前町アーバンライフ」を平成12年に竣工、同年6月より引渡しを行いました。

その後、駐車場部分の一部において複数回の陥没が発生し、当社はアフターサービス規準により対応してまいりましたが、今般、当社及び本マンション施工会社に対し、工事における盛土・埋戻しの施工品質不良および、基礎地盤の支持力確認ミス等の瑕疵があるとして、マンション躯体部分の基礎に瑕疵があるとの推認により、その修復費用等を損害額として、当社に対し瑕疵担保責任ないし不法行為責任に基づく損害賠償を求める訴えがなされたものであります。

損害賠償請求金額：金63,185千円及びこれに対する平成12年8月1日以降支払済みまで、年5分の割合による金員の支払い。

ニ 今後の見通し

当社といたしましては、本マンションには管理組合が主張する瑕疵は存在せず、当社の正当性を主張して、適切に訴訟を進めてまいります。当該訴訟が当社の業績に与える影響は、現段階ではないものと判断しております。

2 【財務諸表等】
 (1) 【財務諸表】
 ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	273,387	609,320
売掛金	46,316	39,546
販売用不動産	1,072,400	—
仕掛販売用不動産	17,475	—
開発用不動産	9,096,499	—
前払費用	12,167	8,414
未収入金	35,905	73,956
その他	51,219	45,323
貸倒引当金	△1,225	△1,031
流動資産合計	10,604,146	775,529
固定資産		
有形固定資産		
建物（純額）	※1 5,500,609	※1 5,263,586
構築物（純額）	※1 3,209	※1 2,723
機械及び装置（純額）	※1 12,369	※1 11,092
工具、器具及び備品（純額）	※1 10,071	※1 5,721
土地	5,442,861	5,385,072
有形固定資産合計	10,969,122	10,668,197
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
ソフトウェア	2,196	2,794
電話加入権	12,487	12,487
その他	652	277
無形固定資産合計	258,622	258,845
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 15,050	※2 148,944
関係会社株式	301,000	301,000
敷金及び保証金	558,070	75,530
その他	※3 11,597	※3 11,409
投資その他の資産合計	885,717	536,883
固定資産合計	12,113,462	11,463,926
資産合計	22,717,608	12,239,456

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	55,419	60,159
短期借入金	※5 21,500,000	※5 10,900,000
未払金	11,809	88,187
未払費用	1,154	860
未払法人税等	6,841	8,392
前受金	65,382	58,940
預り金	51,557	10,159
流動負債合計	21,692,164	11,126,699
固定負債		
退職給付引当金	52,232	59,365
長期預り敷金保証金	690,552	350,435
固定負債合計	742,785	409,800
負債合計	22,434,949	11,536,499
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,000,000	3,405,000
資本剰余金		
資本準備金	—	405,000
その他資本剰余金	307,631	307,631
資本剰余金合計	307,631	712,631
利益剰余金		
利益準備金	49,495	49,495
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△3,067,224	△3,456,856
利益剰余金合計	△3,017,729	△3,407,361
自己株式	△7,242	△7,312
株主資本合計	282,659	702,957
純資産合計	282,659	702,957
負債純資産合計	22,717,608	12,239,456

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上高	3,959,037	1,207,868
売上原価	※1 3,304,759	※1 712,105
売上総利益	654,278	495,763
販売費及び一般管理費	※2 440,581	※2 192,292
営業利益	213,696	303,471
営業外収益		
受取利息	284	586
受取賃貸料	※3 68,813	※3 59,848
その他	8,657	3,471
営業外収益合計	77,755	63,905
営業外費用		
支払利息	※3 222,878	※3 190,545
株式交付費	—	17,971
その他	2,969	4,116
営業外費用合計	225,848	212,633
経常利益	65,603	154,743
特別利益		
債務免除益	—	※4 3,000,000
特別利益合計	—	3,000,000
特別損失		
退職給付費用	11,070	—
特別退職金	※5 8,430	—
減損損失	※6 6,223	—
固定資産除却損	※7 1,946	—
事業構造改善費用	—	※1, ※8 3,584,280
事務所移転費用	—	※9 14,348
特別損失合計	27,669	3,598,628
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	37,934	△443,885
法人税、住民税及び事業税	3,300	△54,253
法人税等合計	3,300	△54,253
当期純利益又は当期純損失(△)	34,634	△389,631

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)		当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
業務委託費		57,084	1.7	41,970	5.9
賃借料		89,520	2.7	85,465	12.0
租税公課		93,906	2.8	84,375	11.8
管理諸費		114,457	3.5	111,004	15.6
水道光熱費		99,493	3.0	97,413	13.7
減価償却費		127,120	3.9	141,574	19.9
その他		2,723,177	82.4	150,302	21.1
売上原価		3,304,759	100.0	712,105	100.0

(注) 前事業年度の「その他」のうち、2,590,788千円は不動産売上に係るものであります。

③【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
株主資本		
資本金		
当期首残高	3,000,000	3,000,000
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	3,000,000	3,405,000
資本剰余金		
資本準備金		
当期首残高	—	—
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	—	405,000
その他資本剰余金		
当期首残高	307,631	307,631
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	307,631	307,631
資本剰余金合計		
当期首残高	307,631	307,631
当期変動額		
新株の発行	—	405,000
当期変動額合計	—	405,000
当期末残高	307,631	712,631
利益剰余金		
利益準備金		
当期首残高	49,495	49,495
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	49,495	49,495
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
当期首残高	△3,101,858	△3,067,224
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	34,634	△389,631
当期変動額合計	34,634	△389,631
当期末残高	△3,067,224	△3,456,856
利益剰余金合計		
当期首残高	△3,052,363	△3,017,729
当期変動額		
当期純利益又は当期純損失(△)	34,634	△389,631
当期変動額合計	34,634	△389,631
当期末残高	△3,017,729	△3,407,361

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
自己株式		
当期首残高	△7,084	△7,242
当期変動額		
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	△157	△70
当期末残高	△7,242	△7,312
株主資本合計		
当期首残高	248,183	282,659
当期変動額		
新株の発行	—	810,000
当期純利益又は当期純損失(△)	34,634	△389,631
自己株式の取得	△157	△70
当期変動額合計	34,476	420,297
当期末残高	282,659	702,957
純資産合計		
当期首残高	248,183	282,659
当期変動額		
新株の発行	—	810,000
当期純利益又は当期純損失(△)	34,634	△389,631
自己株式の取得	△157	△70
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	—
当期変動額合計	34,476	420,297
当期末残高	282,659	702,957

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的の債券
償却原価法（定額法）

(2) 子会社株式
移動平均法による原価法

(3) 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しております。）

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、機械及び装置のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定額法、平成19年4月1日以降に取得したものは定額法によっております。

工具、器具及び備品のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定率法、平成19年4月1日以降に取得したものは定率法によっております。

また、平成19年3月31日以前に取得したのものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却する方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。

なお、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準じた会計処理によっております。

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。

また、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。

4 その他財務諸表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。また、未収消費税等は流動資産の「その他」に含めております。

(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)

(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)

(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不動産売上高がなく、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」に含めております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「流動負債」の「未払金」に含めて表示していた47,929千円は、「買掛金」として組み替えております。

(損益計算書)

前事業年度まで売上高は、「不動産売上高」、「賃貸収入」及び「その他の事業売上高」、また売上原価は、「不動産売上原価」、「賃貸原価」及び「その他の事業売上原価」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不動産売上高がなく、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。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」の「不動産売上高」に表示していた2,818,644千円、「賃貸収入」に表示していた1,011,895千円及び「その他の事業売上高」に表示していた128,497千円は「売上高」として、また「売上原価」の「不動産売上原価」に表示していた2,590,788千円、「賃貸原価」に表示していた605,403千円及び「その他の事業売上原価」に表示していた108,567千円は「売上原価」としてそれぞれ組み替えております。

また、当該区分変更により売上原価明細書も従来の「不動産売上原価明細書」、「賃貸原価明細書」及び「その他の事業売上原価明細書」により作成していたものを、当事業年度より「売上原価明細書」として一括して作成しております。

(貸借対照表関係)

※1 有形固定資産減価償却累計額は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	677,081千円	573,994千円

※2 担保資産

担保に供している資産は、次のとおりであります。

下記の投資有価証券は、当事業年度において、宅地建物取引業法に基づく営業保証金15,044千円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133,900千円を、それぞれ神戸地方法務局に供託しているものであります。なお、前事業年度においては、宅地建物取引業法に基づく営業保証金のみであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
投資有価証券	15,050千円	148,944千円

※3 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。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
長期滞留債権	6,764千円	1,010千円

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事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
貸出コミットメントの総額	21,500,000千円	10,900,000千円
借入実行残高	21,500,000	10,900,000
差引額	—	—

※5 関係会社項目

関係会社に対する資産及び負債には区分掲記されたもののほか次のものがあります。

なお、短期借入金は株主に対するものであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
短期借入金	21,500,000千円	10,900,000千円

(損益計算書関係)

※1 通常の販売目的で保有する棚卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上原価	22,935千円	530千円
事業構造改善費用(特別損失)	—	758,972

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度50%、当事業年度3%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度50%、当事業年度97%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
広告宣伝費	72,222千円	—千円
販売促進費	36,308	—
支払手数料	76,302	—
従業員給料	67,689	60,402
退職給付費用	6,811	11,053
減価償却費	12,491	5,899
租税公課	25,171	19,655
管理諸費	14,947	2,561
業務委託費	60,307	37,317

※3 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
関係会社への支払利息	222,878千円	関係会社への支払利息 190,545千円
関係会社からの受取賃貸料	55,172	関係会社からの受取賃貸料 58,296

※4 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。

※5 特別退職金

前事業年度において、平成23年5月13日開催の取締役会で決議された、希望退職者の募集を実施したことによる特別加算金等を特別損失に計上しました。

※6 減損損失

前事業年度において、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
本社(神戸市東灘区)	美術品	器具・備品

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、美術品について、時価に著しい下落があり、当該資産の帳簿価額を正味売却価額まで減額し、当該減少額を減損損失(6,223千円)として特別損失に計上しました。

正味売却価額は市場価格を適切に反映していると考えられる評価額を基にして算出し評価しております。

※7 固定資産除却損

前事業年度において、不稼働となったソフトウェアの処分に伴い、固定資産除却損を計上しました。

※8 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 (自 平成24年4月1日 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
		工具、器具及び備品	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。

※9 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 (自 平成24年4月1日 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
		工具、器具及び備品	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。

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	31,531	2,992	—	34,523
合計	31,531	2,992	—	34,523

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加2,992株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式 (注)	34,523	899	—	35,422
合計	34,523	899	—	35,422

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加899株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(リース取引関係)

前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)

該当事項はありません。

当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

子会社株式(前事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式301,000千円、当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式301,000千円)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、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	1,948,596	2,196,022
たな卸資産評価損	263,349	—
建物減価償却超過額	141,172	186,049
土地評価損	83,518	105,750
退職給付引当金	18,771	21,310
その他	40,834	72,923
繰延税金資産小計	2,496,243	2,582,055
評価性引当額	△2,496,243	△2,582,055
繰延税金資産合計	—	—
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	—
繰延税金負債の純額	—	—

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

前事業年度及び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。

(1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
1株当たり純資産額	12円57銭	22円33銭
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)	1円54銭	△15円29銭

(注) 1 当事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、1株当たり当期純損失金額であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。なお、前事業年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成24年3月31日)	当事業年度 (平成25年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	282,659	702,957
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	—	—
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	282,659	702,957
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	22,478,477	31,477,578

3 1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日)	当事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)
損益計算書上の当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	34,634	△389,631
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額又は当期純損失金額(△)(千円)	34,634	△389,631
普通株式の期中平均株式数(株)	22,479,362	25,478,277

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】
【有価証券明細表】
【債券】

投資有価証券	満期保有 目的の債券	銘柄	券面総額 (千円)	貸借対照表計上額 (千円)
		10年306回利付国債	15,000	15,044
		10年326回利付国債	133,900	133,900
計			148,900	148,944

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末 減価償却累計額 又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	6,069,493	37,966	363,941 (128,699)	5,743,518	479,931	146,290	5,263,586
構築物	16,635	—	—	16,635	13,911	486	2,723
機械及び装置	58,326	320	—	58,647	47,555	1,597	11,092
工具、器具及び備品	58,887	2,537	23,105 (2,691)	38,319	32,597	3,710	5,721
土地	5,442,861	456	58,245 (58,245)	5,385,072	—	—	5,385,072
有形固定資産計	11,646,204	41,280	445,292 (189,635)	11,242,192	573,994	152,084	10,668,197
無形固定資産							
借地権	243,286	—	—	243,286	—	—	243,286
ソフトウェア	31,542	2,245	—	33,787	30,992	1,646	2,794
電話加入権	12,487	—	—	12,487	—	—	12,487
その他	7,500	—	—	7,500	7,222	375	277
無形固定資産計	294,816	2,245	—	297,061	38,215	2,021	258,845
長期前払費用	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産							
株式交付費	—	17,971	17,971	—	—	17,971	—
繰延資産計	—	17,971	17,971	—	—	17,971	—

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物 東神戸センタービル他 (設備投資)

37,540千円

2. 「当期減少額」欄の () 内は内書きで、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	7,989	2,233	6,704	1,476	2,041

(注) 貸倒引当金の当期減少額「その他」の金額は、債権の回収による戻入額1,476千円であります。
また、貸倒引当金1,010千円は、長期滞留債権から直接控除しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

(1) 現金及び預金

区分	金額 (千円)
現金	—
預金の種類	
当座預金	3,318
普通預金	605,856
別段預金	145
小計	609,320
合計	609,320

(2) 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額 (千円)
アーバンサービス(株)	8,710
アメリカンインターナショナルグループ(株)	5,175
(株)ビッグアイランド	1,377
(有)オフィスエステー	928
その他	23,355
合計	39,546

ロ 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率 (%)	滞留期間 (ヵ月)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{12}$
46,316	188,015	194,784	39,546	83.1	2.74

(注) 上記金額には、消費税等が含まれております。

② 負債の部

(1) 買掛金

相手先	金額 (千円)
丸公建設(株)	8,523
アーバンサービス(株)	7,240
関西電力(株)	7,078
アーバンライフ住宅販売(株)	5,539
住商ビルマネージメント(株)	4,345
その他	27,432
合計	60,159

(2) 短期借入金

借入先	金額 (千円)
森トラスト㈱	10,900,000
合計	10,900,000

(3) 【その他】

① 決算日後の状況

特記事項はありません。

② 訴訟

訴訟の状況につきましては、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (2) その他 ③訴訟」に記載のとおりであります。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	4月1日から3月31日まで
定時株主総会	6月中
基準日	3月31日
剰余金の配当の基準日	3月31日、9月30日
1単元の株式数	1,000株
単元未満株式の買取り	(注)
取扱場所	(特別口座) 大阪府中央区北浜四丁目5番33号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行うこととします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL (http://www.urbanlife.co.jp/)
株主に対する特典	なし

(注) 当社の定款の定めにより、当社の株主（実質株主を含む。）は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て、および募集新株予約権の割当てを受ける権利
- (3) 単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを当社に請求をする権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は、株式会社森トラスト・ホールディングス及び森トラスト株式会社であります。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度（第43期）（自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日）平成24年6月28日近畿財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成24年6月28日近畿財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
（第44期第1四半期）（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）平成24年8月10日近畿財務局長に提出
（第44期第2四半期）（自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日）平成24年11月2日近畿財務局長に提出
（第44期第3四半期）（自 平成24年10月1日 至 平成24年12月31日）平成25年2月4日近畿財務局長に提出
- (4) 四半期報告書の訂正報告書及び確認書
平成24年10月4日近畿財務局長に提出
（第44期第1四半期）（自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日）の四半期報告書の訂正報告書及びその確認書であります。
- (5) 臨時報告書
平成24年6月29日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。
平成24年11月9日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。
平成24年12月27日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。
平成24年12月27日近畿財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号（主要株主の異動）の規定に基づく臨時報告書であります。
- (6) 有価証券届出書（第三者割当による新株式発行）及びその添付書類
平成24年11月9日近畿財務局長に提出

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。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年6月25日

アーバンライフ株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西 野 勇 人 ㊞

<財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

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企業会計の基準に準拠して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監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表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、当監査法人に連結財務諸表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、連結財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、連結財務諸表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財務諸表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の平成25年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フロー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。

<内部統制監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、アーバンライフ株式会社の平成25年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

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内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告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財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告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、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告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、アーバンライフ株式会社が平成25年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、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

※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成25年6月25日

アーバンライフ株式会社
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄 ㊞

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 西 野 勇 人 ㊞

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「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期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

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企業会計の基準に準拠して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監査に基づいて、独立の立場から財務諸表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、当監査法人に財務諸表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、財務諸表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財務諸表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。財務諸表監査の目的は、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、財務諸表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財務諸表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企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社の平成25年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績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

-
- ※1 上記は、監査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(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
- 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

【表紙】

【提出書類】	内部統制報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の4第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成25年6月26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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【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
【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)

1【財務報告に係る内部統制の基本的枠組みに関する事項】

代表取締役社長許斐信男は、当社及び連結子会社（以下、「当社グループ」）の財務報告に係る内部統制を整備及び運用する責任を有しており、企業会計審議会の公表した「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準並びに財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する実施基準の設定について（意見書）」に示されている内部統制の基本的枠組みに準拠して、財務報告に係る内部統制を整備及び運用しております。

なお、内部統制は、内部統制の各基本的要素が有機的に結びつき、一体となって機能することで、その目的を合理的な範囲で達成しようとするものであります。このため、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性があります。

2【評価の範囲、基準日及び評価手続に関する事項】

財務報告に係る内部統制の評価は、当事業年度の末日である平成25年3月31日を基準日として行われており、評価に当たっては、一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠しております。

本評価においては、連結ベースでの財務報告全体に重要な影響を及ぼす内部統制（全社的な内部統制）の評価を行った上で、その結果を踏まえて、評価対象とする業務プロセスを選定しております。当該業務プロセスの評価においては、選定された業務プロセスを分析した上で、財務報告の信頼性に重要な影響を及ぼす統制上の要点を識別し、当該統制上の要点について整備及び運用状況を評価することによって、内部統制の有効性に関する評価を行いました。

財務報告に係る内部統制の評価の範囲は、会社及び連結子会社について、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性の観点から必要な範囲を決定いたしました。財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性は、金額的及び質的影響の重要性を考慮して決定しており、会社及び連結子会社を対象として行った全社的な内部統制の評価結果を踏まえ、業務プロセスに係る内部統制の評価範囲を合理的に決定しました。

業務プロセスに係る内部統制の評価範囲については、各事業拠点の当連結会計年度の売上高（連結会社間取引消去後）の金額が高い拠点から合算していき、当連結会計年度の連結売上高の概ね2/3に達している2事業拠点を「重要な事業拠点」といたしました。選定した重要な事業拠点においては、企業の事業目的に大きく関わる勘定科目として売上高、売掛金及び前受金に至る業務プロセスを評価の対象としました。さらに、選定した重要な事業拠点にかかわらず、それ以外の事業拠点をも含めた範囲について、重要な虚偽記載の発生可能性が高く、見積りや予測を伴う重要な勘定科目に係る業務プロセスやリスクが大きい取引を行っている事業又は業務に係る業務プロセスを財務報告への影響を勘案して重要性の大きい業務プロセスとして評価対象に追加しております。

3【評価結果に関する事項】

上記の評価手続を実施した結果、当事業年度末日時点において、当社グループの財務報告に係る内部統制は有効であると判断いたしました。

4【付記事項】

該当事項はありません。

5【特記事項】

該当事項はありません。

【表紙】

【提出書類】	確認書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の2第1項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成25年6月26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
【最高財務責任者の役職氏名】	該当事項はありません。
【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
【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)

1 【有価証券報告書の記載内容の適正性に関する事項】

当社代表取締役社長許斐信男は、当社の第44期（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）の有価証券報告書の記載内容が金融商品取引法令に基づき適正に記載されていることを確認しました。

2 【特記事項】

該当事項はありません。