

有価証券報告書

第45期

自 平成25年4月1日
至 平成26年3月31日

アーバンライフ株式会社

E 0 3 9 4 6

第45期（自平成25年4月1日 至平成26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45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】	6
5【従業員の状況】	7
第2【事業の状況】	8
1【業績等の概要】	8
2【生産、受注及び販売の状況】	9
3【対処すべき課題】	9
4【事業等のリスク】	10
5【経営上の重要な契約等】	11
6【研究開発活動】	11
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】	12
第3【設備の状況】	15
1【設備投資等の概要】	15
2【主要な設備の状況】	15
3【設備の新設、除却等の計画】	17
第4【提出会社の状況】	18
1【株式等の状況】	18
2【自己株式の取得等の状況】	20
3【配当政策】	20
4【株価の推移】	21
5【役員の状況】	22
6【コーポレート・ガバナンスの状況等】	24
第5【経理の状況】	31
1【連結財務諸表等】	32
2【財務諸表等】	62
第6【提出会社の株式事務の概要】	74
第7【提出会社の参考情報】	75
1【提出会社の親会社等の情報】	75
2【その他の参考情報】	75
第二部【提出会社の保証会社等の情報】	76

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26年6月25日
【事業年度】	第45期（自平成25年4月1日至平成26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】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成22年12月	平成23年3月	平成24年3月	平成25年3月	平成26年3月
売上高 (千円)	14,562,673	1,951,425	4,981,626	2,352,913	2,209,275
経常利益又は経常損失(△) (千円)	△485,018	△17,022	158,984	354,350	368,154
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	△118,675	△18,537	76,109	△291,357	335,745
包括利益 (千円)	—	△18,731	76,474	△291,088	335,408
純資産額 (千円)	267,778	249,017	325,334	844,176	1,169,188
総資産額 (千円)	27,709,038	26,148,466	23,349,849	12,969,198	12,891,855
1株当たり純資産額 (円)	11.91	11.08	14.47	26.82	37.15
1株当たり当期純利益金額又は当期純損失金額(△) (円)	△5.28	△0.82	3.39	△11.44	10.67
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	1.4	6.5	9.1
自己資本利益率 (%)	△36.3	△7.2	26.5	△49.8	33.4
株価収益率 (倍)	△11.75	△69.51	30.09	△9.09	10.03
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	3,654,899	1,180,407	2,501,712	7,446,268	577,053
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	892,041	△44,825	△56,250	△244,313	△94,104
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	△4,601,051	△1,200,173	△2,600,157	△6,808,041	△500,220
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,105,375	1,040,783	886,088	1,280,001	1,262,729
従業員数 (名)	126	120	78	77	79
(ほか、平均臨時雇用者数)	(30)	(27)	(26)	(25)	(29)

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2 第43期及び第45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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	平成22年12月	平成23年 3月	平成24年 3月	平成25年 3月	平成26年 3月
売上高 (千円)	13,400,835	1,684,667	3,959,037	1,207,868	1,153,104
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△566,603	△25,516	65,603	154,743	265,553
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	116,530	△24,546	34,634	△389,631	273,915
資本金 (千円)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,405,000	3,405,000
発行済株式総数 (千株)	22,513	22,513	22,513	31,513	31,513
純資産額 (千円)	272,759	248,183	282,659	702,957	976,652
総資産額 (千円)	27,079,841	25,626,854	22,717,608	12,239,456	12,027,097
1株当たり純資産額 (円)	12.13	11.04	12.57	22.33	31.03
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)	5.18	△1.09	1.54	△15.29	8.70
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	1.2	5.7	8.1
自己資本利益率 (%)	54.3	△9.4	13.0	△79.1	32.6
株価収益率 (倍)	11.96	△52.29	66.23	△6.80	12.30
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (名)	15	14	15	13	13
(ほか、平均臨時雇用者数)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(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、第43期及び第45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（現・東京証券取引所第二部）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。

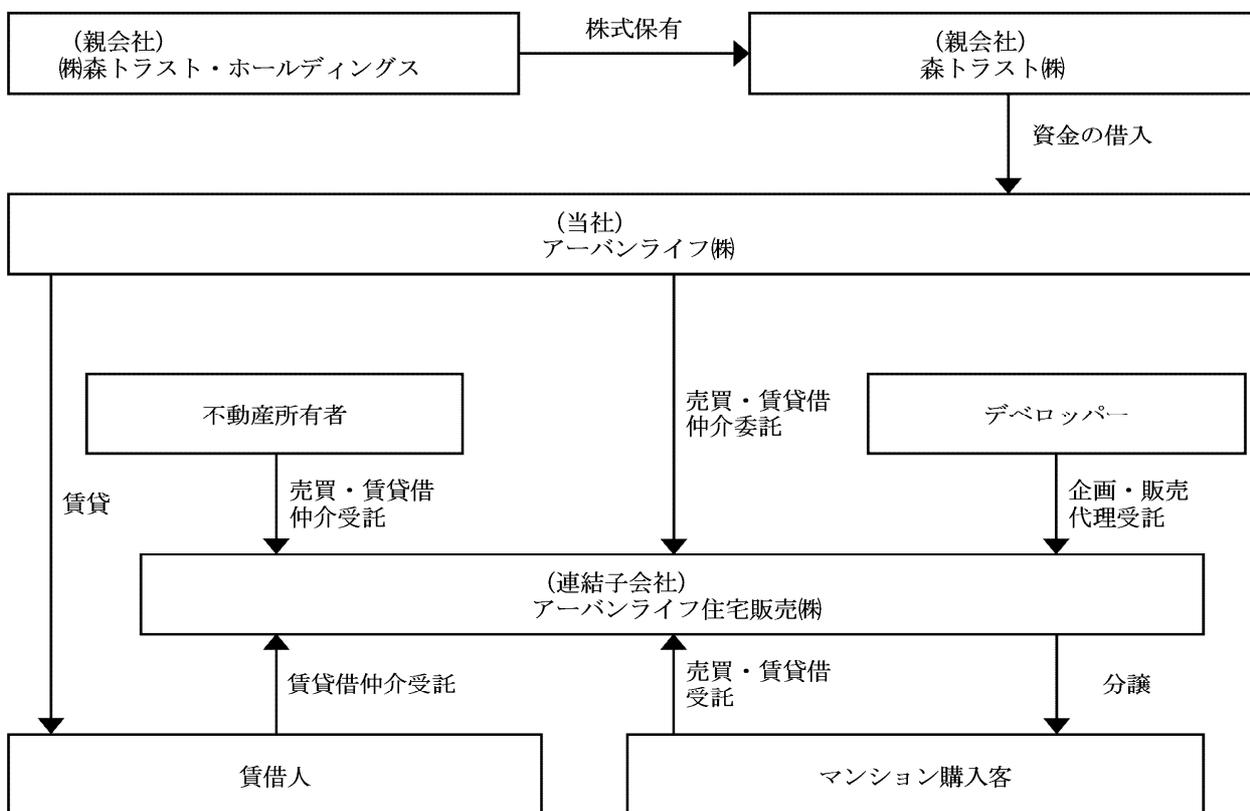
不動産管理事業

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、不動産の企画・販売等を含む、不動産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 役員の兼任 1名
(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	1,107,840千円
	(2) 経常利益	102,365千円
	(3) 当期純利益	61,593千円
	(4) 純資産額	519,654千円
	(5) 総資産額	1,214,754千円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年3月31日現在

セグメントの名称	従業員数 (名)
不動産賃貸事業	4 (－)
販売代理・仲介事業	51 (29)
不動産管理事業	14 (－)
その他の事業	－ (－)
全社 (共通)	10 (－)
合計	79 (29)

- (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26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	42.7	9.3	4,551

セグメントの名称	従業員数 (名)
不動産賃貸事業	3 (－)
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りませんが、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、日銀による質的・量的金融緩和実施により、株高・円安トレンドが生まれ、浮き沈みはあるものの株価も比較的高水準を維持しております。実体経済においても、企業業績が全体として好調に推移し、国内景気は内需をけん引役として回復傾向にあります。

当不動産業界におきましては、大規模金融緩和により不動産市場への投資資金の流入が続いており、不動産取引は一層活発化し、不動産価格の上昇も顕著になっております。消費税増税前の駆け込み需要や改正相続税を見据えた相続対策、現状の低金利下における住宅ローン利用促進等により昨年度の新築マンションの新規発売戸数は6年ぶりに10万戸に達し、平均分譲価格は9.2%上昇しましたが、契約率は70%を超えており全体として順調に推移しております。また、賃貸物件では近畿圏のオフィスの空室率は低下しつつあり、需要の改善が見られますが、賃料相場の上昇にまでは至らず横ばいで推移していくものと考えられます。

このような状況のもと、当社グループは、不動産賃貸事業における保有物件の稼働率向上、販売代理・仲介事業における地元密着型の営業展開、不動産管理事業の管理戸数拡大等に注力しながら、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22億9百万円（前期比6.1%減）、営業利益4億54百万円（前期比18.4%減）、経常利益3億68百万円（前期比3.9%増）、当期純利益3億35百万円（前期は当期純損失2億91百万円）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、当連結会計年度より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含めて記載する方法に変更しております。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。

〔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）の稼働率が向上したものの、転貸物件の転貸借契約終了による駐車場収入の減収等があったことから、売上高は12億37百万円（前期比2.1%減）、営業利益は5億12百万円（前期比3.2%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物件の契約数増加により売上高が増加したものの、前年同期に大型物件の取引があった売買仲介部門については取扱単価が減少したことから、売上高は6億28百万円（前期比2.8%減）、営業利益は65百万円（前期比45.9%減）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、管理戸数は増加したものの入居率が伸び悩み、売上高は2億8百万円（前期比8.6%減）、営業利益は25百万円（前期比44.6%減）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、前連結会計年度にリゾートマンション付帯事業から撤退したこと等により、売上高は1億34百万円（前期比37.1%減）、営業利益は25百万円（前期比10.4%減）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17百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、12億62百万円となりました。

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、5億77百万円（前期比68億69百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3億68百万円と減価償却費1億67百万円の計上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、94百万円（前期比1億50百万円の減少）となりました。これは主に、国債の償還による収入30百万円、国債の購入による支出24百万円、有形固定資産の取得による支出1億2百万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、5億円（前期比63億7百万円の減少）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出5億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、当連結会計年度より、不動産販売事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業をその他の事業に含めて記載する方法に変更しております。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
	金額 (千円)	構成比 (%)	前期増減率 (%)
不動産賃貸事業	1,237,977	56.0	△2.1
販売代理・仲介事業	628,649	28.5	△2.8
不動産管理事業	208,416	9.4	△8.6
その他の事業	134,232	6.1	△37.1
合計	2,209,275	100	△6.1

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)		
	金額 (千円)	構成比 (%)	前期増減率 (%)
事務所・店舗	614,040	49.6	5.7
住宅	386,701	31.2	1.7
駐車場	178,207	14.4	△25.7
土地	50,787	4.1	△8.3
その他	8,240	0.7	0.4
合計	1,237,977	100	△2.1

3 【対処すべき課題】

不動産業界におきましては、大規模な金融緩和が続く中、投資資金の流入が続いており、不動産取引は活況を呈しております。

しかしながら、こうした不動産取引の活発化が不動産価格の上昇を生み、資材価格、建築費の高騰も重なり、今後の新築物件の販売動向は予断を許さない状況にあります。一方で、中古住宅流通市場については、新築物件よりも値頃感があるため取引も活発であり、ストックの品質維持向上を図りたい国の施策と合致するため、今後ますますの市場規模拡大が見込まれます。

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図りながら、新たな収益資産の獲得による不動産賃貸事業のさらなる収益力向上を図り、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努めることで、より高水準の利益確保を目指しながら、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「一次取得層」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、22億9百万円（前期比6.1%減）となりました。セグメント別売上高は、不動産賃貸事業12億37百万円、販売代理・仲介事業6億28百万円、不動産管理事業2億8百万円、その他の事業1億34百万円となりました。

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7億64百万円（前期比4.7%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9億89百万円（前期比0.3%減）となりました。

以上の結果、営業利益は4億54百万円（前期比18.4%減）となりました。

なお、売上高営業利益率は20.6%（前期は23.7%）であります。

③ 経常利益の状況

営業外収益は、前連結会計年度に計上した事業構造改善費用の戻入があったことなどから17百万円（前期比121.7%増）となりました。

営業外費用は、借入金の返済等に伴う支払利息の減少により1億4百万円（前期比50.6%減）となりました。

以上の結果、経常利益は3億68百万円（前期比3.9%増）となりました。

なお、総資産経常利益率は2.8%（前期は2.0%）であります。

④ 当期純利益の状況

以上の結果、当連結会計年度の当期純利益は、3億35百万円（前期は当期純損失2億91百万円）となりました。

なお、自己資本利益率は33.4%（前期は△49.8%）、1株当たり当期純利益金額は10円67銭（前期は1株当たり当期純損失金額11円44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、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低減を図ります。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。さらに、新たな収益資産を積極的に取得することで収益力の向上を図ります。

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、16億45百万円となり、前連結会計年度末に比べ37百万円減少いたしました。その主な要因は、売掛金や未収消費税の減少等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、112億45百万円となり、前連結会計年度末に比べ39百万円減少いたしました。その主な要因は、減価償却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、111億19百万円となり、前連結会計年度末に比べ4億59百万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を返済したことにより、短期借入金が減少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、6億3百万円となり、前連結会計年度末に比べ57百万円増加いたしました。その主な要因は、退職給付に係る負債及び賃貸預り保証金が増加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、11億69百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億25百万円増加いたしました。その主な要因は、退職給付に係る調整累計額△10百万円及び当期純利益3億35百万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9.1%と、前連結会計年度末から2.6ポイント増加しました。

以上の結果、総資産は128億91百万円となり、前連結会計年度末に比べ77百万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24年3月期	平成25年3月期	平成26年3月期
自己資本比率 (%)	1.4	6.5	9.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	9.8	25.2	26.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	8.6	1.5	18.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ	11.3	39.0	5.7

※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。

(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・新規収益資産の取得
- 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26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 不動産賃貸	本社機能 賃貸設備	8,488.11	2,350,000	1,088,031	16,698	3,454,730	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	9,204.62	3,301,779	4,070,092	2,244	7,374,116	- (-)
計	-	-	17,692.73	5,651,779	5,158,124	18,943	10,828,846	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26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26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	8,131.62	2,251,301	1,032,627	13,568	3,297,498
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	7,769	—	265,292
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	17,294	2,094	108,955
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	8,164	48	45,264
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	174,845	101	418,232
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	36,316	—	44,458
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	869,298	—	1,226,902
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	190,318	—	289,902
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	90,350	—	204,827
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	861,217	—	1,553,129
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	1,441,888	—	2,319,402
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	18,059	—	31,749
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	326,749	—	503,296
甲陽園アーバンラ イフノースヒルズ	兵庫県 西宮市	鉄筋コンクリート造 地上5階	145.70	23,733	18,788	—	42,522

(2) 国内子会社

(平成26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㈱	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	— (—)	21,679	11,491	33,171	66 (29)

(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26年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成26年6月25日）	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	31,513,000	31,513,000	東京証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
計	31,513,000	31,513,000	—	—

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 （株）	発行済株式 総数残高 （株）	資本金増減額 （千円）	資本金残高 （千円）	資本準備金 増減額 （千円）	資本準備金 残高 （千円）
平成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26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）	—	2	20	38	8	3	1,131	1,202	—
所有株式数 （単元）	—	1,266	798	23,155	46	31	6,147	31,443	70,000
所有株式数の 割合（%）	—	4.03	2.54	73.64	0.15	0.09	19.55	100.00	—

(注) 1 自己株式37,287株は、「個人その他」に37単元、「単元未満株式の状況」に287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26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
戸谷 康 信	名古屋市昭和区	354	1.12
出 口 三 郎	長野県松本市	319	1.01
前 田 正 治	大阪市生野区	238	0.76
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
楽天証券株式会社	東京都品川区東品川四丁目12番3号	210	0.67
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町一丁目4	202	0.64
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	185	0.59
計	—	25,457	80.78

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成26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)	普通株式 37,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 31,406,000	31,406	—
単元未満株式	普通株式 70,000	—	—
発行済株式総数	31,513,000	—	—
総株主の議決権	—	31,406	—

(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287株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成26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 (%)
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	37,000	—	37,000	0.12
計	—	37,000	—	37,000	0.12

(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	2,665	301
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26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 (単元未満株式の売渡請求による売渡)	800	165	—	—
保有自己株式数	37,287	—	37,287	—

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。
2. 当期間における保有自己株式数には、平成26年6月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

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40期	第41期	第42期	第43期	第44期	第45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	平成26年3月
最高(円)	125	96	70	121	113	210
最低(円)	50	41	37	39	60	84

(注) 1 最高・最低株価は、平成25年7月16日より東京証券取引所市場第二部におけるものであり、それ以前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25年 10月	11月	12月	平成26年 1月	2月	3月
最高(円)	110	149	154	142	124	119
最低(円)	95	98	100	115	99	101

(注) 最高・最低株価は、東京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	1
取締役	管理部長 兼 不動産事 業部長	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 平成26年5月 当社取締役管理部、不動産事業部担当兼管理部長兼不動産事業部長(現任)	(注) 1	19
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 当社社外取締役 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 平成25年6月 同社取締役(現任) 平成26年6月 当社取締役(現任)	(注) 1	1
取締役	—	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 当社社外監査役 平成26年6月 当社社外取締役(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) 3	130
監査役	—	土堤内清嗣	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 当社社外監査役(現任)	(注) 4	—
監査役	—	永廣建志	昭和23年8月9日生	昭和46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11年4月 同行審査第二部長 平成13年2月 株式会社関西さわやか銀行(現株式会社関西アーバン銀行)執行役員専務 平成16年2月 同行常務取締役 平成16年6月 同行専務取締役 平成21年6月 関西総合信用株式会社取締役社長 平成22年1月 株式会社学生情報センター副社長執行役員 平成26年6月 当社社外監査役(現任)	(注) 5	—
計						153

- (注) 1 平成26年6月24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。
4 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。
5 平成26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。
6 取締役山地進氏は、社外取締役であります。
7 監査役土堤内清嗣氏及び永廣建志氏は、社外監査役であります。

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。

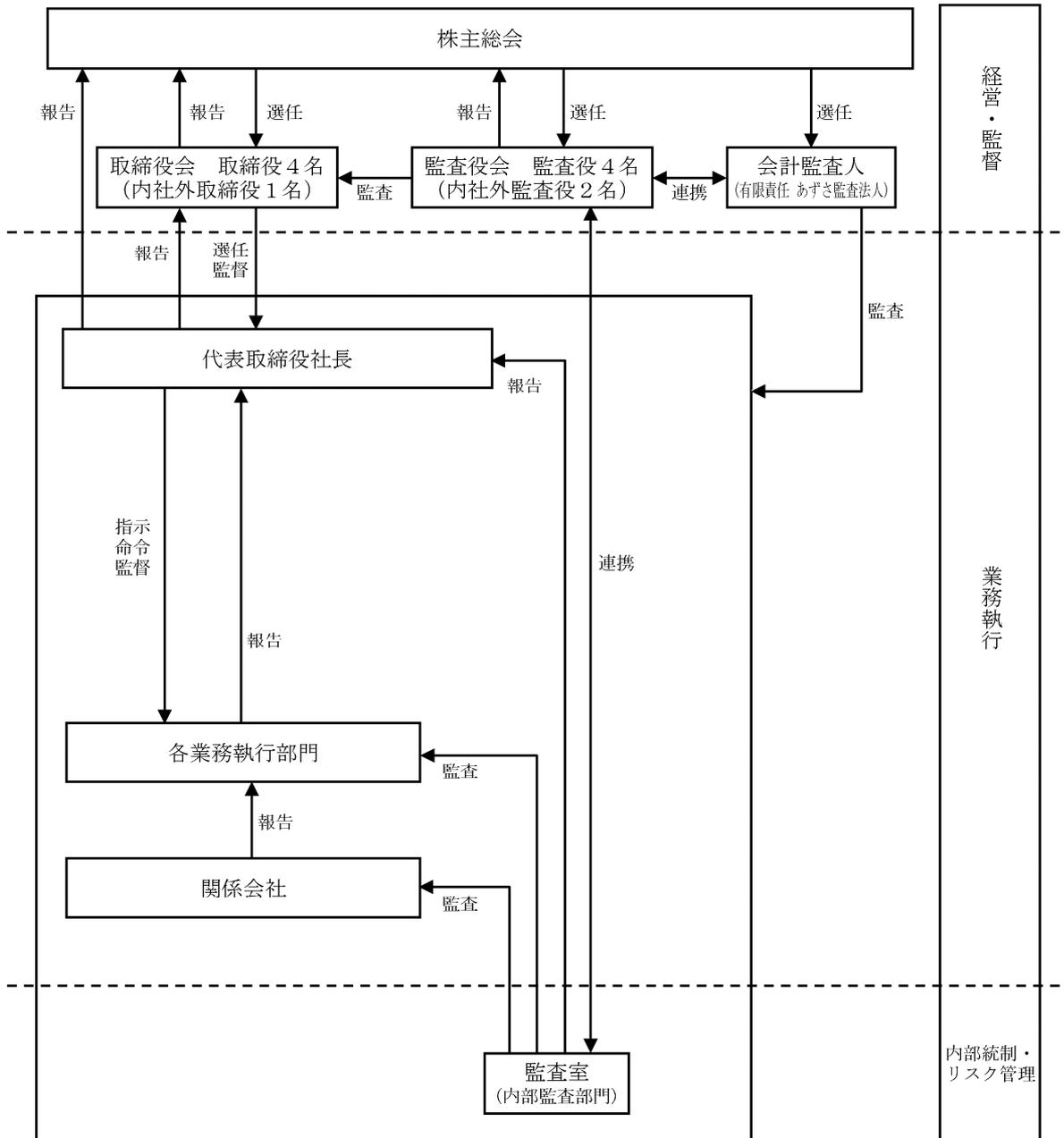
② 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

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4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員を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、山口義敬

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12名、その他7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、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締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、社外取締役山地進氏、社外監査役土堤内清嗣氏及び永廣建志氏を株式会社東京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

平成26年6月24日開催の第45回定時株主総会において新たに社外取締役として選任された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助言をいただくことを期待しております。

社外監査役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、意見をいただいております。

平成26年6月24日開催の第45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永廣建志氏については、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。)	8,700	8,700	—	2
監査役 (社外監査役を除く。)	6,900	6,900	—	2
社外役員	3,000	3,000	—	4

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 2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。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当連結会計年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、当事業年度（平成25年4月1日から平成26年3月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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25年4月1日から平成26年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年4月1日から平成26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的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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,380,001	1,362,729
受取手形及び売掛金	191,106	162,090
有価証券	※2 30,420	—
販売用不動産	—	53,186
その他	86,789	72,255
貸倒引当金	△4,775	△4,274
流動資産合計	1,683,541	1,645,987
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 5,279,014	※1 5,187,420
土地	5,377,248	5,406,175
その他（純額）	※1 39,671	※1 43,605
有形固定資産合計	10,695,935	10,637,202
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	29,812	24,666
無形固定資産合計	273,098	267,952
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 175,166	※2 200,018
その他	※3 141,455	※3 140,695
投資その他の資産合計	316,622	340,713
固定資産合計	11,285,656	11,245,868
資産合計	12,969,198	12,891,855

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,288	60,623
短期借入金	10,900,000	10,400,000
未払法人税等	38,221	25,335
前受金	191,641	242,219
預り金	245,339	334,887
その他	143,062	55,991
流動負債合計	11,578,553	11,119,056
固定負債		
退職給付引当金	195,704	—
退職給付に係る負債	—	230,166
繰延税金負債	603	400
その他	350,161	373,043
固定負債合計	546,468	603,610
負債合計	12,125,022	11,722,666
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,631	712,546
利益剰余金	△3,267,204	△2,931,458
自己株式	△7,312	△7,448
株主資本合計	843,114	1,178,639
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,062	724
退職給付に係る調整累計額	—	△10,175
その他の包括利益累計額合計	1,062	△9,450
純資産合計	844,176	1,169,188
負債純資産合計	12,969,198	12,891,855

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	2,352,913	2,209,275
売上原価	※1 801,868	764,478
売上総利益	1,551,045	1,444,797
販売費及び一般管理費	※2 993,441	※2 989,970
営業利益	557,603	454,826
営業外収益		
受取利息	1,752	2,507
受取賃貸料	2,917	1,220
事業構造改善費用戻入額	—	5,514
受取手数料	—	1,904
受取和解金	—	1,625
投資有価証券清算益	—	2,719
還付加算金	1,035	784
その他	2,262	1,388
営業外収益合計	7,967	17,665
営業外費用		
支払利息	190,545	100,469
株式交付費	17,971	—
その他	2,703	3,867
営業外費用合計	211,219	104,337
経常利益	354,350	368,154
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		
事業構造改善費用	※1, ※4 3,584,280	—
事務所移転費用	※5 30,454	—
特別損失合計	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(△)	△260,384	368,154
法人税、住民税及び事業税	30,973	32,409
法人税等合計	30,973	32,409
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(△)	△291,357	335,745
当期純利益又は当期純損失(△)	△291,357	335,745

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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(△)	△291,357	335,745
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	269	△337
その他の包括利益合計	※1,※2 269	※1,※2 △337
包括利益	△291,088	335,408
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	△291,088	335,408
少数株主に係る包括利益	—	—

③【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）

（単位：千円）

	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
当期首残高	3,000,000	307,631	△2,975,846	△7,242	324,542
当期変動額					
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
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	405,000	405,000	△291,357	△70	518,571
当期末残高	3,405,000	712,631	△3,267,204	△7,312	843,114

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	792	—	792	325,334
当期変動額				
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当期変動額（純額）	269	—	269	269
当期変動額合計	269	—	269	518,841
当期末残高	1,062	—	1,062	844,176

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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
当期首残高	3,405,000	712,631	△3,267,204	△7,312	843,114
当期変動額					
当期純利益			335,745		335,745
自己株式の取得				△301	△301
自己株式の処分		△84		165	80
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	△84	335,745	△135	335,525
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,931,458	△7,448	1,178,639

	その他の包括利益累計額			純資産合計
	その他有価証券評価差額金	退職給付に係る調整累計額	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	1,062	－	1,062	844,176
当期変動額				
当期純利益				335,745
自己株式の取得				△301
自己株式の処分				80
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△337	△10,175	△10,512	△10,512
当期変動額合計	△337	△10,175	△10,512	325,012
当期末残高	724	△10,175	△9,450	1,169,188

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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(△)	△260,384	368,154
減価償却費	173,290	167,441
減損損失	191,144	—
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△6,152	△1,108
退職給付引当金の増減額(△は減少)	19,530	△195,704
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	—	219,990
受取利息及び受取配当金	△1,752	△2,507
支払利息	190,545	100,469
株式交付費	17,971	—
固定資産除却損	9,538	—
投資有価証券清算益	—	△2,719
債務免除益	※ ₂ △3,000,000	—
売上債権の増減額(△は増加)	△56,003	29,015
たな卸資産の増減額(△は増加)	10,185,493	△53,186
仕入債務の増減額(△は減少)	△547	335
前受金の増減額(△は減少)	△18,438	50,577
預り金の増減額(△は減少)	△88,342	89,548
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△336,515	22,882
その他	620,293	△72,282
小計	7,639,670	720,906
利息及び配当金の受取額	1,591	2,266
利息の支払額	△190,839	△101,069
法人税等の支払額	△4,153	△45,050
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,446,268	577,053
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	△200,000	△200,000
定期預金の払戻による収入	150,000	200,000
有価証券の償還による収入	—	30,000
投資有価証券の取得による支出	△133,900	△24,962
投資有価証券の清算による収入	—	2,720
有形固定資産の取得による支出	△56,096	△102,732
その他	△4,316	869
投資活動によるキャッシュ・フロー	△244,313	△94,104
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△7,600,000	△500,000
株式の発行による収入	792,028	—
その他	△70	△220
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,808,041	△500,220
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	393,912	△17,271
現金及び現金同等物の期首残高	886,088	1,280,001
現金及び現金同等物の期末残高	※ ₁ 1,280,001	※ ₁ 1,262,729

【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

①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たな卸資産

販売用不動産

個別法による原価法（収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）

(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

当社の建物、構築物、機械及び装置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、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、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 8年～50年

機械及び装置 10年～15年

工具、器具及び備品 5年～10年

② 無形固定資産

定額法によっております。

なお、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 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

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。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

当社及び連結子会社は、退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

なお、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。

(5) 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。

(6) 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 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。

② 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)

(退職給付に関する会計基準等の適用)

「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。以下「退職給付会計基準」という。)及び「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。以下「退職給付適用指針」という。)を当連結会計年度末より適用し(ただし、退職給付会計基準第35項本文及び退職給付適用指針第67項本文に掲げられた定めを除く。)、退職給付債務を退職給付に係る負債として計上する方法に変更し、未認識会計基準変更時差異を退職給付に係る負債に計上しております。

退職給付会計基準等の適用については、退職給付会計基準第37項に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度末において、当該変更に伴う影響額をその他の包括利益累計額の退職給付に係る調整累計額に加減しております。

この結果、当連結会計年度末において、退職給付に係る負債が230,166千円計上されるとともに、その他の包括利益累計額が10,175千円減少しております。

なお、1株当たり純資産額は0.32円減少しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「貸倒引当金戻入額」は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度においては「その他」に含めて表示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「貸倒引当金戻入額」に表示していた9千円は、「その他」として組み替えております。

前連結会計年度において、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していなかった「賃借料」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より注記することとしました。また、前連結会計年度において記載していた「販売促進費」は、金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より注記しないこととしました。

この結果、前連結会計年度において表示していなかった「賃借料」41,929千円は、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載することとし、前連結会計年度において表示していた「販売促進費」2,624千円は、同注記に記載しないこととしております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「引当金の増減額(△は減少)」に含めていた「貸倒引当金の増減額(△は減少)」及び「退職給付引当金の増減額(△は減少)」は明確に表示するため、当連結会計年度よりそれぞれ独立掲記することとしました。また、前連結会計年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」は金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。さらに、前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産の取得による支出」に含めていた「有形固定資産の取得による支出」及び「無形固定資産の取得による支出」は明確に表示するため、当連結会計年度より金額的重要性の高い「有形固定資産の取得による支出」は独立掲記とし、金額的重要性の低い「無形固定資産の取得による支出」は「その他」に含めて表示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キャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「引当金の増減額(△は減少)」に表示していた13,378千円は、「貸倒引当金の増減額(△は減少)」△6,152千円、「退職給付引当金の増減額(△は減少)」19,530千円として組み替え、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた283,777千円は、「預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)」△336,515千円、「その他」620,293千円として組み替え、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「固定資産の取得による支出」に表示していた△60,822千円及び「その他」409千円は、「有形固定資産の取得による支出」△56,096千円、「その他」△4,316千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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	798,364千円	950,386千円

※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。

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66,118千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、前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。

	前連結会計年度 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
有価証券	30,420千円	—千円
投資有価証券	175,166	200,018

※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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
投資その他の資産		
その他(長期滞留債権)	1,010千円	403千円

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,900,000千円	10,400,000千円
借入実行残高	10,900,000	10,400,000
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24年4月1日 至 平成25年3月31日)
売上原価	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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
広告宣伝費	83,468千円	80,467千円
従業員給料	486,517	511,928
退職給付費用	30,393	26,841
賃借料	41,929	42,015
業務委託費	50,136	50,603

※3 債務免除益

前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 事業構造改善費用の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (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。

※5 事務所移転費用の内容は次のとおりであります。

前連結会計年度 (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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	403千円	△539千円
組替調整額	—	—
計	403	△539
税効果調整前合計	403	△539
税効果額	△133	202
その他の包括利益合計	269	△337

※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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	403千円	△539千円
税効果額	△133	202
税効果調整後	269	△337
その他の包括利益合計		
税効果調整前	403	△539
税効果額	△133	202
税効果調整後	269	△337

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26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	31,513,000	—	—	31,513,000
合計	31,513,000	—	—	31,513,000
自己株式 普通株式(注)1,2	35,422	2,665	800	37,287
合計	35,422	2,665	800	37,287

(注) 1 普通株式の自己株式の株式数の増加2,665株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 普通株式の自己株式の株式数の減少800株は、単元未満株式の買増請求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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
現金及び預金勘定	1,380,001千円	1,362,729千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△100,000	△100,000
現金及び現金同等物	1,280,001	1,262,729

※ 2 重要な非資金取引の内容

前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

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成26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)	3,153	2,934	219

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額		
1年内	1,079	219
1年超	219	—
合計	1,298	219

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
支払リース料	3,704	1,079
減価償却費相当額	3,704	1,079

(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。

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いる国債であります。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

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
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	—

当連結会計年度（平成26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	1,362,729	1,362,729	—
(2) 受取手形及び売掛金	162,090	162,090	—
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	173,900	176,670	2,769
その他有価証券	26,117	26,117	—
資産計	1,724,837	1,727,607	2,769
(1) 支払手形及び買掛金	60,623	60,623	—
(2) 短期借入金	10,400,000	10,400,000	—
(3) 預り金	334,887	334,887	—
負債計	10,795,511	10,795,511	—

(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) 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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26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) 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	—

当連結会計年度 (平成26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	1,362,729	—	—	—
受取手形及び売掛金	162,090	—	—	—
投資有価証券				
満期保有目的の債券 (国債)	—	—	148,900	25,000
その他有価証券のうち満期があるもの 債券 (国債)	—	—	25,000	—
合計	1,524,819	—	173,900	25,000

(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

当連結会計年度 (平成26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	173,900	176,670	2,769
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	173,900	176,670	2,769
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		173,900	176,670	2,769

2 その他有価証券

前連結会計年度（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

当連結会計年度（平成26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	26,117	24,991	1,125
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	26,117	24,991	1,125
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		26,117	24,991	1,125

（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)

前連結会計年度(自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)

1 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

① 退職給付債務	△211,694千円
② 会計基準変更時差異の未処理額	15,990
③ 退職給付引当金(①+②)	△195,704

3 退職給付費用に関する事項

① 勤務費用	24,579千円
② 会計基準変更時差異の費用処理額	5,814
③ 退職給付費用(①+②)	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。

当連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)

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。

また、退職給付に係る負債及び退職給付費用は簡便法により計算しております。

2 簡便法を採用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

退職給付に係る負債の期首残高	211,694千円
勤務費用	21,026
退職給付の支払額	△2,555
退職給付に係る負債の期末残高	230,166

3 退職給付費用

簡便法で計算した勤務費用	21,026千円
会計基準変更時差異の費用処理額	5,814
退職給付費用	26,841

4 退職給付に係る調整累計額

退職給付に係る調整累計額に計上した項目(税効果控除前)は次のとおりであります。

会計基準変更時差異	10,175千円
-----------	----------

(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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,246,158	2,169,998
建物減価償却超過額	186,049	134,038
土地評価損	105,750	83,424
退職給付引当金	70,026	—
退職給付に係る負債	—	81,939
その他	76,257	30,757
繰延税金資産小計	2,684,243	2,500,157
評価性引当額	△2,684,243	△2,500,157
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	603	400
繰延税金負債合計	603	400
繰延税金資産の純額	—	—
繰延税金負債の純額	603	400

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 (平成25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
法定実効税率 (調整)	前連結会計年度は課税所得が発生していません。	38.0%
永久に損金に算入されない項目		19.0
住民税均等割等		4.1
評価性引当額の増減		△52.2
その他		0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率		8.8

(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、496,326千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）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、529,933千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	10,977,739	10,866,906
期中増減額	△110,833	△69,524
期末残高	10,866,906	10,797,382
期末時価	9,801,862	9,558,347

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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	882千円	一千円
賃貸用マンション等の新規取得価額	一千円	53,121千円
賃貸用オフィスビル等の設備投資額	30,003千円	18,303千円
減少		
賃貸用オフィスビル等の減価償却額	140,836千円	141,830千円

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書に基づく金額、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。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

(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) 不動産賃貸 ……住宅・店舗・オフィスビル及び駐車場の賃貸
- (2) 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
- (3) 不動産管理 ……賃貸物件の管理等
- (4) その他 ……上記以外の不動産関連業務

当社グループは、当連結会計年度より、「不動産販売」事業の金額的重要性が乏しくなったため、報告セグメントの区分については、当該事業を「その他」の事業に含めて記載する方法に変更しております。

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」、「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の5事業区分から、当連結会計年度より「不動産賃貸」、「販売代理・仲介」、「不動産管理」、「その他」の4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。

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
前連結会計年度（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	496,746	120,754	46,718	28,441	692,660	(135,056)	557,603
セグメント資産	11,007,438	181,815	17,436	70,025	11,276,715	1,692,482	12,969,198
その他の項目							
減価償却費	144,875	9,491	—	6,259	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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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	1,237,977	628,649	208,416	134,232	2,209,275	—	2,209,275
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,338	—	27,381	16,950	51,670	(51,670)	—
計	1,245,316	628,649	235,797	151,182	2,260,945	(51,670)	2,209,275
セグメント利益	512,878	65,377	25,896	25,477	629,630	(174,804)	454,826
セグメント資産	10,934,037	177,242	18,919	112,735	11,242,934	1,648,921	12,891,855
その他の項目							
減価償却費	146,074	12,097	—	—	158,171	9,270	167,441
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	76,615	14,821	—	—	91,436	15,765	107,202

(注) 1. セグメント利益の調整額△174,804千円には、セグメント間取引消去1,978千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△176,782千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1,648,921千円には、セグメント間取引消去△18,682千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,667,604千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。

【関連情報】

前連結会計年度（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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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24年4月1日 至 平成25年3月31日）

(単位：千円)

	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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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。

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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

当連結会計年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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 役員の兼任	資金の返済	500,000	短期 借入金	10,400,000
							利息の支払 (注) 4	100,469	その他 流動負債	260

- (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10,900,000千円で、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10,400,000千円で、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、担保は提供しておりません。

(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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
1株当たり純資産額	26円82銭	37円15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(△)	△11円44銭	10円67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、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、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。

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25年3月31日)	当連結会計年度 (平成26年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	844,176	1,169,188
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)	844,176	1,169,188
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)	31,477,578	31,475,713

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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26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)	△291,357	335,745
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)	△291,357	335,745
普通株式の期中平均株式数(株)	25,478,277	31,477,201

(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	10,900,000	10,400,000	0.90143	—
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	10,900,000	10,400,000	—	—

(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)	542,836	1,080,296	1,637,676	2,209,275
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	96,173	191,143	304,858	368,154
四半期(当期)純利益金額(千円)	89,926	178,243	279,391	335,745
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	2.86	5.66	8.88	10.67

(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(円)	2.86	2.81	3.21	1.79

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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	609,320	531,361
売掛金	※3 39,546	※3 20,826
前払費用	8,414	9,077
未収入金	※3 73,956	※3 56,930
その他	45,323	8,089
貸倒引当金	△1,031	△1,194
流動資産合計	775,529	625,090
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,263,586	5,171,528
構築物	2,723	2,331
機械及び装置	11,092	10,425
工具、器具及び備品	5,721	8,517
土地	5,385,072	5,413,999
有形固定資産合計	10,668,197	10,606,802
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
ソフトウェア	2,794	2,169
電話加入権	12,487	12,487
その他	277	—
無形固定資産合計	258,845	257,943
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 148,944	※1 148,937
関係会社株式	301,000	301,000
敷金及び保証金	75,530	75,974
その他	11,409	11,348
投資その他の資産合計	536,883	537,260
固定資産合計	11,463,926	11,402,006
資産合計	12,239,456	12,027,097

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※3 60,159	※3 55,262
短期借入金	※3 10,900,000	※3 10,400,000
未払金	※3 88,187	※3 8,346
未払法人税等	8,392	23,238
前受金	※3 58,940	※3 115,453
預り金	10,159	7,172
その他	※3 860	※3 260
流動負債合計	11,126,699	10,609,734
固定負債		
退職給付引当金	59,365	67,446
長期預り敷金保証金	※3 350,435	※3 373,263
固定負債合計	409,800	440,710
負債合計	11,536,499	11,050,444
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金		
資本準備金	405,000	405,000
その他資本剰余金	307,631	307,546
資本剰余金合計	712,631	712,546
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	△3,456,856	△3,182,940
利益剰余金合計	△3,407,361	△3,133,445
自己株式	△7,312	△7,448
株主資本合計	702,957	976,652
純資産合計	702,957	976,652
負債純資産合計	12,239,456	12,027,097

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
売上高	※2 1,207,868	※2 1,153,104
売上原価	※2 712,105	※2 629,730
売上総利益	495,763	523,374
販売費及び一般管理費	※1, ※2 192,292	※1 171,045
営業利益	303,471	352,328
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	586	1,236
その他	※2 63,319	※2 12,780
営業外収益合計	63,905	14,017
営業外費用		
支払利息	※2 190,545	※2 100,469
その他	※2 22,088	323
営業外費用合計	212,633	100,792
経常利益	154,743	265,553
特別利益		
債務免除益	※2, ※3 3,000,000	—
特別利益合計	3,000,000	—
特別損失		
事業構造改善費用	※4 3,584,280	—
事務所移転費用	※5 14,348	—
特別損失合計	3,598,628	—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失(△)	△443,885	265,553
法人税、住民税及び事業税	△54,253	△8,362
法人税等合計	△54,253	△8,362
当期純利益又は当期純損失(△)	△389,631	273,915

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日)		当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
業務委託費		41,970	5.9	39,130	6.2
賃借料		85,465	12.0	67,150	10.7
租税公課		84,375	11.8	87,280	13.9
管理諸費		111,004	15.6	119,083	18.9
水道光熱費		97,413	13.7	134,441	21.3
減価償却費		141,574	19.9	143,102	22.7
その他		150,302	21.1	39,543	6.3
売上原価		712,105	100.0	629,730	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	3,000,000	—	307,631	307,631	49,495	△3,067,224	△3,017,729
当期変動額							
新株の発行	405,000	405,000		405,000			
当期純損失（△）						△389,631	△389,631
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	405,000	405,000	—	405,000	—	△389,631	△389,631
当期末残高	3,405,000	405,000	307,631	712,631	49,495	△3,456,856	△3,407,361

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△7,242	282,659	282,659
当期変動額			
新株の発行		810,000	810,000
当期純損失（△）		△389,631	△389,631
自己株式の取得	△70	△70	△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	△70	420,297	420,297
当期末残高	△7,312	702,957	702,957

当事業年度（自 平成25年4月1日 至 平成26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		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	3,405,000	405,000	307,631	712,631	49,495	△3,456,856	△3,407,361
当期変動額							
当期純利益						273,915	273,915
自己株式の取得							
自己株式の処分			△84	△84			
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	—	—	△84	△84	—	273,915	273,915
当期末残高	3,405,000	405,000	307,546	712,546	49,495	△3,182,940	△3,133,445

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△7,312	702,957	702,957
当期変動額			
当期純利益		273,915	273,915
自己株式の取得	△301	△301	△301
自己株式の処分	165	80	80
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）			
当期変動額合計	△135	273,695	273,695
当期末残高	△7,448	976,652	976,652

【注記事項】

(重要な会計方針)

1 資産の評価基準及び評価方法

有価証券の評価基準及び評価方法

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

建物、構築物、機械及び装置は定額法によっております。

工具、器具及び備品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、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8年～50年

機械及び装置 10年～15年

工具、器具及び備品 5年～10年

(2) 無形固定資産

定額法によっております。

なお、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 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) 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) 退職給付に係る会計処理

退職給付に係る会計基準変更時差異の未処理額の会計処理の方法は、連結財務諸表におけるこれらの会計処理と異なっております。

(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。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第20条を準用する同第34条に定める投資その他の資産に係る引当金を直接控除した場合の注記については、第20条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第80条に定めるたな卸資産の帳簿価額切下げの注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(損益計算書関係)

前事業年度において、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載していなかった「役員報酬」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の10を超えたため、当事業年度より注記することとしました。

この結果、前事業年度において表示していなかった「役員報酬」16,500千円は、「販売費及び一般管理費」の主要な費目及び金額の注記に記載することとしております。

(貸借対照表関係)

※1 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。

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15,037千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、前事業年度において、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。

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
投資有価証券	148,944千円	148,937千円

- 2 当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,900,000千円	10,400,000千円
借入実行残高	10,900,000	10,400,000
差引額	—	—

※3 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
短期金銭債権	57,491千円	26,076千円
短期金銭債務	10,906,834	10,403,563
長期金銭債務	2,540	3,675

(損益計算書関係)

※1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度3%、当事業年度0.1%、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97%、当事業年度99.9%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24年4月1日 至 平成25年3月31日)	当事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)
役員報酬	16,500千円	18,600千円
従業員給料	60,402	59,757
退職給付費用	11,053	8,081
減価償却費	5,899	3,886
租税公課	19,655	16,886
業務委託費	37,317	32,452

※2 関係会社との取引高

	前事業年度 (平成25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	28,271千円	23,688千円
仕入高	27,488	27,981
販売費及び一般管理費	50	—
営業取引以外の取引による取引高	3,250,684	101,649

※3 債務免除益

前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。

※4 事業構造改善費用の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (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

※5 事務所移転費用の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (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

(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301,000千円、当事業年度の貸借対照表計上額は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25年3月31日)	当事業年度 (平成26年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,196,022	2,130,880
建物減価償却超過額	186,049	134,038
土地評価損	105,750	83,424
退職給付引当金	21,310	24,011
その他	72,923	24,929
繰延税金資産小計	2,582,055	2,397,282
評価性引当額	△2,582,055	△2,397,282
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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

④【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	5,263,586	49,106	—	141,163	5,171,528	621,095
	構築物	2,723	—	—	392	2,331	14,303
	機械及び装置	11,092	925	—	1,592	10,425	49,147
	工具、器具及び備品	5,721	6,056	44	3,216	8,517	32,695
	土地	5,385,072	28,927	—	—	5,413,999	—
	計	10,668,197	85,014	44	146,364	10,606,802	717,241
無形固定資産	借地権	243,286	—	—	—	243,286	—
	ソフトウェア	2,794	—	—	625	2,169	—
	電話加入権	12,487	—	—	—	12,487	—
	その他	277	—	—	277	—	—
	計	258,845	—	—	902	257,943	—

(注) 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設備工事等	17,378千円
	甲陽園アーバンライフノースヒルズ賃貸事業用不動産取得	18,832千円
土地	甲陽園アーバンライフノースヒルズ賃貸事業用不動産取得	23,733千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	2,041	1,253	1,697	1,597

(注) 貸倒引当金の期末残高のうち403千円は、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】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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) 大阪市中央区北浜四丁目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44期）（自 平成24年4月1日 至 平成25年3月31日）平成25年6月26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25年6月26日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第45期第1四半期）（自 平成25年4月1日 至 平成25年6月30日）平成25年8月2日近畿財務局長に提出

（第45期第2四半期）（自 平成25年7月1日 至 平成25年9月30日）平成25年11月1日近畿財務局長に提出

（第45期第3四半期）（自 平成25年10月1日 至 平成25年12月31日）平成26年2月4日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成25年6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。

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26年 6 月24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 山 口 義 敬 ㊞
業務執行社員

<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25年4月1日から平成26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26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26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26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 XBRLデータは監査の対象には含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成26年 6 月24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 山 口 義 敬 ㊞
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づ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25年4月1日から平成26年3月31日までの第45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26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 XBRLデータは監査の対象に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26年6月25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】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1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26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の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26年6月25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】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1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45期（自 平成25年4月1日 至 平成26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。