

株 主 各 位

神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号

アーバンライフ 株式会社

代表取締役社長 許 斐 信 男

第46回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。

さて、当社第46回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいまして、同封の議決権行使書用紙に賛否をご表示いただき、平成27年6月22日（月曜日）午後5時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申しあげます。 敬 具

記

1. 日 時 平成27年6月23日（火曜日）午前10時
2. 場 所 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
東神戸センタービル3階 会議室
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)
3. 目的事項
報告事項
 1. 第46期（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第46期（平成26年4月1日から平成27年3月31日まで）計算書類報告の件

決 議 事 項

議 案 取締役4名選任の件

以 上

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

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

(添付書類)

## 事業報告

(平成26年4月1日から  
平成27年3月31日まで)

### 1. 企業集団の現況に関する事項

#### (1) 事業の経過およびその成果

当連結会計年度における我が国経済は、消費税率引き上げ実施による需要の低迷が続いたものの、日銀の追加緩和による株高進行、円安・原油安を背景とした企業収益の改善、賃上げ実施などにより消費者マインドも持ち直し、全体としてゆるやかな回復基調で推移しております。

当不動産業界におきましては、マンション市場において、事業用地の不足、建築コストの上昇等により、新築販売価格が上昇しているものの、70%前後の高い契約率を維持しております。また、新築マンションの価格上昇により、中古マンションの需要が一段と高まっており、都心部の利便性の高いエリアを中心に価格が上昇しております。賃貸オフィスビル市場においては、大阪主要エリアの空室率が前連結会計年度の10%台から8%前後に低下しており、中心部におけるオフィス需要は堅調に推移しております。

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いて、既存所有の賃貸物件の稼働率向上を推進しながら、新たな施策として一棟ワンルームマンションの取得を行い、その他賃貸中の区分所有マンションの買取りを進める等により賃貸収益の拡大に努めました。

販売代理・仲介事業においては、新築マンションの販売代理事業を進めながら、京阪神地域に展開する店舗にて、地元密着型の営業活動を展開し、仲介物件の受託と販売に注力いたしました。

不動産管理事業においては、物件オーナー様とのコミュニケーション機会を増やし、物件賃貸における様々な悩みや問題の掘り起し、解決策の提供を行うことで管理戸数の拡大に努めました。

不動産販売事業においては、中古物件の買取りを積極的に推進し、物件にあわせてリフォーム・リノベーションの実施により物件価値を高めることで、価値感がありながらも高品質な住宅を取得できることが評価され、順調に販売が進捗いたしました。

また、これまで親会社からの借入れのみで資金調達を行っておりましたが、当連結会計年度において資金調達の多様化を図るため、金融機関からの借入れを実施いたしました。

その結果、当連結会計年度の売上高は25億74百万円（前期比16.6%増）、営業利益4億77百万円（前期比4.9%増）、経常利益3億88百万円（前期比5.4%

増)、また、当連結会計年度の業績および今後の業績動向を勘案し、繰延税金資産を92百万円計上したため、当期純利益4億49百万円(前期比33.8%増)となりました。

当連結会計年度の事業の種類別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、当連結会計年度において、不動産販売事業として中古物件買取再販に本格参入したことで売上高が大幅に増加しました。これに伴い、当連結会計年度より、その他の事業に含めて記載していた不動産販売事業の売上高に係る量的な重要性が増したため、報告セグメントの区分については、当該事業を独立し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、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ものの、東神戸センタービル(神戸市東灘区)の稼働率向上およびフレアコート甲南(神戸市東灘区)をはじめとする新規取得賃貸物件による増収等により、売上高は13億11百万円(前期比5.9%増)、営業利益は5億82百万円(前期比13.6%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、販売代理部門で取引先の事業主が建築費高騰の影響等を受けて分譲時期の見直しを行ったために受託物件が減少したことや、売買仲介部門で消費税増税直後の市場低迷により取扱件数が減少したことから、売上高は5億56百万円(前期比11.5%減)、営業利益は43百万円(前期比32.9%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、営業努力により管理物件の入居率は改善したものの一般管理費が増加したことで、売上高は2億18百万円(前期比5.0%増)、営業利益は23百万円(前期比11.1%減)となりました。

#### 〔不動産販売事業〕

不動産販売事業におきましては、中古物件を仕入れてからリフォームを施し、販売するまで、比較的短期間で回転したことで順調に推移しましたが、過年度に分譲した物件の補修工事等があったことから、売上高は3億96百万円(前期比594.2%増)、営業利益は0百万円(前期比61.6%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、販売人員の派遣料収入等が増加したことから、売上高は92百万円(前期比19.4%増)、営業利益は26百万円(前期比5.6%増)となりました。

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

#### 事業セグメント別売上高および営業利益

| 区 分           | 連 結<br>売 上 高 | ( 前 期 比 ) | 連 結 営 業 利 益<br>又 は 損 失 ( △ ) | ( 前 期 比 ) |
|---------------|--------------|-----------|------------------------------|-----------|
|               | 百万円          |           | 百万円                          |           |
| 不 動 産 賃 貸     | 1,311        | 5.9%増     | 582                          | 13.6%増    |
| 販 売 代 理 ・ 仲 介 | 556          | 11.5%減    | 43                           | 32.9%減    |
| 不 動 産 管 理     | 218          | 5.0%増     | 23                           | 11.1%減    |
| 不 動 産 販 売     | 396          | 594.2%増   | 0                            | 61.6%減    |
| そ の 他         | 92           | 19.4%増    | 26                           | 5.6%増     |
| 消 去 又 は 全 社   | —            | —         | △199                         | —         |
| 合 計           | 2,574        | 16.6%増    | 477                          | 4.9%増     |

(注) 消去又は全社には、セグメント間取引消去、各セグメントに帰属しない全社費用が含まれております。全社費用は、主に管理部門の一般管理費であります。

#### (2) 設備投資等の状況

当連結会計年度において重要な設備投資は行っておりません。

#### (3) 資金調達の状況

森トラスト株式会社および金融機関からの借入金により調達いたしました。

#### (4) 財産および損益の状況

| 区 分                                       | 単 位 | 第43期<br>平成24年3月期 | 第44期<br>平成25年3月期 | 第45期<br>平成26年3月期 | 第46期(当期)<br>平成27年3月期 |
|-------------------------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 売 上 高                                     | 百万円 | 4,981            | 2,352            | 2,209            | 2,574                |
| 経 常 利 益                                   | 百万円 | 158              | 354              | 368              | 388                  |
| 当 期 純 利 益 又 は<br>当 期 純 損 失 ( △ )          | 百万円 | 76               | △291             | 335              | 449                  |
| 1 株 当 たり 当 期 純 利 益<br>又 は 当 期 純 損 失 ( △ ) | 円   | 3.39             | △11.44           | 10.67            | 14.28                |
| 総 資 産                                     | 百万円 | 23,349           | 12,969           | 12,891           | 13,440               |
| 純 資 産                                     | 百万円 | 325              | 844              | 1,169            | 1,624                |

## (5) 対処すべき課題

不動産業界におきましては、建築コストの高止まり、国内外の投資家や事業会社の旺盛な投資意欲により、当面、不動産価格は上昇基調で推移すると見込まれますが、取引価格の水準は非常に高くなっており、今後の物件取得にあたっては金融情勢や国内外の景気動向の影響を注視する必要があります。

当社グループにおきましては、不動産賃貸事業において、収益水準と物件価値を慎重に見極めながら新たな賃貸資産を獲得し、一方で、収益低下が見込まれる既存物件の売却を行い、保有賃貸資産の新陳代謝を図ることで賃貸資産全体の利回りをアップさせるとともに、計画的な物件の修繕、きめ細かなリーシング活動による高稼働率の維持および効率的な管理運営を行い、物件価値維持と収益力の向上に努めてまいります。

また、中古マンション市場への注目が集まる中、従来より京阪神地域において店舗展開を進めているアーバンライフ住宅販売株式会社において、地元密着型営業をさらに強化し、不動産仲介のみならず、新築マンションの販売、賃貸管理、買取・リノベーション再販といった様々なサービスを横断的に提供し、顧客の不動産に係るあらゆる要望、課題を解決すべく取り組んでまいります。

これらにより、当社グループの利益額を増大させ、自己資本の更なる充実を図ることで、資金調達が多様化を推進し、事業規模の拡大を目指してまいります。

また、会社法改正、コーポレートガバナンス・コードの制定を踏まえ、グループ内部統制の充実を図り、実効的なコーポレートガバナンスの実現を図るための体制整備に取り組む所存でございます。

## (6) 重要な親会社および子会社の状況

### ① 親会社との関係

当社の親会社は株式会社森トラスト・ホールディングス、森トラスト株式会社で、森トラスト株式会社は当社の株式20,360,000株（議決権比率64.8%）を直接所有しております。また、株式会社森トラスト・ホールディングスは、当社の議決権の64.8%を間接所有しております。当社は森トラスト株式会社との事業資金調達の機動性および安定性を高めるために極度額66億円のコミットメントライン契約を締結しております。

### ② 重要な子会社の状況

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

(注) 平成27年3月31日現在、子会社は上記1社であります。

## (7) 主要な事業内容（平成27年3月31日現在）

| 事業区分    | 事業内容                     |
|---------|--------------------------|
| 不動産賃貸   | 住宅・店舗・オフィスビルおよび駐車場の賃貸    |
| 販売代理・仲介 | 分譲マンション等の販売受託および売買賃貸斡旋業務 |
| 不動産管理   | 賃貸物件の管理等                 |
| 不動産販売   | 中古物件の買取再販等               |
| その他     | 上記以外の不動産関連業務             |

## (8) 主要な営業所（平成27年3月31日現在）

|                 |     |                    |                    |            |
|-----------------|-----|--------------------|--------------------|------------|
| 当 社             | 本店  | 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号 |                    |            |
|                 | 事務所 | 大阪市中央区北久宝寺町一丁目5番6号 |                    |            |
| アーバンライフ住宅販売株式会社 | 営業店 | 本店                 | 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号 |            |
|                 |     |                    | 大阪オフィス             | 大阪市中央区     |
|                 |     |                    | 京都店                | 京都市中京区     |
|                 |     |                    | 西宮北口店              | 兵庫県西宮市南昭和町 |
|                 |     |                    | 夙川店                | 兵庫県西宮市羽衣町  |
|                 |     |                    | 芦屋駅前店              | 兵庫県芦屋市船戸町  |
|                 |     |                    | 住吉店                | 神戸市東灘区     |
|                 |     |                    | 六甲道店               | 神戸市灘区      |
|                 |     |                    | 六甲アイランド店           | 神戸市東灘区     |

## (9) 従業員の状況（平成27年3月31日現在）

## ① 企業集団の従業員の状況

| 従業員数 | 前期末比増減 |
|------|--------|
| 79名  | 0名     |

(注) 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員（期中平均雇用人員30名）は含んでおりません。

## ② 当社の従業員の状況

| 従業員数 | 前期末比増減 | 平均年齢  | 平均勤続年数 |
|------|--------|-------|--------|
| 13名  | 0名     | 44.0歳 | 10.0年  |

(注) 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員はおりません。

(10) 主要な借入先の状況（平成27年3月31日現在）

| 借 入 先                     | 借 入 額 |
|---------------------------|-------|
|                           | 百万円   |
| 森 ト ラ ス ト 株 式 会 社         | 6,600 |
| 株 式 会 社 三 菱 東 京 U F J 銀 行 | 3,900 |

(11) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当する事項はありません。

## 2. 会社の株式に関する事項（平成27年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 90,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 31,513,000株(自己株式を含む)
- (3) 株主数 1,248名(前期末比46名増)
- (4) 大株主（上位10名）

| 株 主 名                   | 持 株 数  | 持 株 比 率 |
|-------------------------|--------|---------|
|                         | 千株     | %       |
| 森 ト ラ ス ト 株 式 会 社       | 20,360 | 64.69   |
| 関 西 電 力 株 式 会 社         | 2,252  | 7.16    |
| 三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社 | 1,120  | 3.56    |
| 出 口 三 郎                 | 392    | 1.25    |
| 戸 谷 康 信                 | 354    | 1.12    |
| 株 式 会 社 S B I 証 券       | 282    | 0.90    |
| 日 本 証 券 金 融 株 式 会 社     | 263    | 0.84    |
| 株 式 会 社 ワ カ タ ケ         | 228    | 0.72    |
| タ カ ラ 興 産 株 式 会 社       | 217    | 0.69    |
| 大 森 昌 太 郎               | 165    | 0.52    |

(注) 持株比率は自己株式(38,687株)を控除して計算しております。

### (5) その他株式に関する重要な事項

該当する事項はありません。

## 3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当する事項はありません。

#### 4. 会社役員の状況

##### (1) 取締役および監査役の状況(平成27年3月31日現在)

| 会社における地位            | 氏名    | 担当および重要な兼職の状況                                                                                              |
|---------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 代表取締役社長             | 許斐信男  | 監査室担当<br>森トラス株式会社執行役員<br>フォレセース株式会社代表取締役社長<br>東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長<br>東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長<br>アズマックス株式会社取締役 |
| 取締役                 | 山本敏之  | 管理部、不動産事業部担当兼管理部長兼不動産事業部長                                                                                  |
| 取締役                 | 高橋信   | 不動産事業部担当補佐<br>森トラス株式会社取締役<br>森トラス・アセットマネジメント株式会社監査役<br>フォレセース株式会社取締役                                       |
| ※取締役<br>監査役<br>(常勤) | 山地進   | 関西電力株式会社執行役員                                                                                               |
| 監査役                 | 柴田裕司  |                                                                                                            |
| 監査役                 | 柏木忠之  |                                                                                                            |
| ※監査役                | 土堤内清嗣 |                                                                                                            |
| ※監査役                | 永廣建志  |                                                                                                            |

- (注) 1. ※印は、会社法第2条第15号に定める社外取締役または会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 取締役山地進氏、監査役土堤内清嗣氏および永廣建志氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
3. 当期中に就任した取締役および監査役
- ① 取締役山地進氏は、平成26年6月24日開催の第45回定時株主総会において、新たに選任され就任いたしました。
- ② 監査役永廣建志氏は、平成26年6月24日開催の第45回定時株主総会において、新たに選任され就任いたしました。
4. 常勤監査役柴田裕司氏は財務・経理部門において長年にわたり実務経験を積んでおり、財務・会計に関する相当程度の知見を有しております。
5. 当期中の取締役の地位および担当の変更

| 氏名   | 変更後                          | 変更前                    | 異動年月日      |
|------|------------------------------|------------------------|------------|
| 山本敏之 | 取締役管理部、不動産事業部担当兼管理部長兼不動産事業部長 | 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1日  |
| 高橋信  | 取締役不動産事業部担当補佐                | 取締役                    | 平成26年6月24日 |

なお、取締役高橋信氏は同日付で社外取締役から業務執行取締役へ変更しております。

## (2) 取締役および監査役の報酬等の額

| 区 分                  | 支 給 人 員     | 支 給 額                 |
|----------------------|-------------|-----------------------|
| 取<br>（う ち 社 外 取 締 役） | 4 名<br>(2名) | 10,500千円<br>(1,050千円) |
| 監<br>（う ち 社 外 監 査 役） | 5 名<br>(3名) | 9,600千円<br>(2,400千円)  |
| 合 計                  | 9 名         | 20,100千円              |

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 監査役の支給額には、直前の定時株主総会終結の時をもって退任した社外監査役1名を含んでおります。
3. 平成26年6月24日開催の第45回定時株主総会終結の時をもって監査役を退任し取締役に就任した山地進氏については、取締役在任期間分は取締役に、監査役在任期間分は監査役に、それぞれ区分して上記の員数と総額に含めております。
4. 取締役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額1億8千万円以内（ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。）と決議いただいております。
5. 監査役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額2千4百万円以内と決議いただいております。
6. 上記のほか、社外役員が当社親会社またはその子会社から受けた役員報酬等の総額のうち、当事業年度において社外役員であった期間に係るものは、300千円であります。
7. 事業年度末現在の人員は取締役4名、監査役4名であります。

### (3) 社外役員に関する事項

社外取締役山地進氏、社外監査役土堤内清嗣氏および永廣建志氏

#### a. 重要な兼職先との関係

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間には特別な関係はありません。

#### b. 特定関係事業者の業務執行者との親族関係

該当事項はありません。

#### c. 当事業年度における主な活動状況

社外取締役山地進氏は、平成26年6月24日就任後に開催された取締役会11回全てに出席しており、また、当事業年度開始の日から平成26年6月24日までの社外監査役在任時に開催された取締役会4回全てに、監査役会5回全てに出席し、必要に応じ、豊富な業務経験と幅広い見識に基づき発言を行っております。

社外監査役土堤内清嗣氏は、当事業年度中に開催された取締役会15回のうち13回に、また監査役会16回のうち14回に出席し、必要に応じ、金融機関で培われた専門知識と、幅広い見識に基づき発言を行っております。

社外監査役永廣建志氏は、平成26年6月24日就任後に開催された取締役会11回全てに、また監査役会11回全てに出席し、必要に応じ、金融機関で培われた専門知識と、幅広い見識に基づき発言を行っております。

#### d. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第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。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

## 5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称 有限責任 あずさ監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

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

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

### (3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

### (4) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

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

## 6. 業務の適正を確保するための体制に関する基本方針

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

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

付議等を行う。また、取締役会は必要に応じてコンプライアンス体制を見直しその改善に努める。

## (2) 取締役の職務執行に係る情報の保存および管理に関する体制

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

## (3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

## (4) 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

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

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

- ① 関係会社管理責任者は、親会社のグループ会社管理責任者もしくはコンプライアンス担当責任者と定期的に情報交換を行い、グループ会社における内部統制の実効性を高めてゆくものとする。
- ② グループ会社における業務の適正を確保するため、監査室による子会社への監査を実施するとともに、関係会社管理規程に従い、重要事項の協議、報告制度による子会社経営の管理を行うものとする。

- ③ 子会社と一体となったコンプライアンスの推進を行い、取締役は子会社において法令違反その他コンプライアンスに関する重要事項を認知した場合には、監査役に報告するものとする。

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

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

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

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

**(8) 財務報告の信頼性を確保するための体制**

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

(注) 上記には当事業年度中の体制を記載しておりますが、「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）および「会社法施行規則等の一部を改正する省令」（平成27年法務省令第6号）が平成27年5月1日に施行されたことに伴い、平成27年4月21日開催の当社取締役会の決議により内容を一部改定しております。

なお、改定内容は、当社グループの業務の適正を確保するための体制および監査に関する体制について当社グループの現状に即した見直しおよび法令の改正に合わせて具体的かつ明確な表現へ変更したものであり、改定後の体制は東京証券取引所および当社ホームページ（<http://www.urbanlife.co.jp/>）において開示しております。

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

## 連結貸借対照表

(平成27年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目         | 金 額        | 科 目               | 金 額        |
|-------------|------------|-------------------|------------|
| (資 産 の 部)   |            | (負 債 の 部)         |            |
| 流 動 資 産     | 1,577,464  | 流 動 負 債           | 7,492,936  |
| 現金及び預金      | 1,122,360  | 支払手形及び買掛金         | 68,606     |
| 受取手形及び売掛金   | 174,499    | 短期借入金             | 6,800,000  |
| 販売用不動産      | 147,830    | 未払法人税等            | 33,109     |
| 繰延税金資産      | 86,879     | 前受金               | 296,814    |
| その他         | 49,430     | 預り金               | 188,092    |
| 貸倒引当金       | △3,536     | 賞与引当金             | 2,421      |
|             |            | その他               | 103,892    |
| 固 定 資 産     | 11,863,072 | 固 定 負 債           | 4,323,373  |
| 有 形 固 定 資 産 | 11,233,481 | 長期借入金             | 3,700,000  |
| 建物及び構築物     | 5,452,647  | 退職給付に係る負債         | 228,482    |
| 土地          | 5,739,191  | 繰延税金負債            | 378        |
| その他         | 41,642     | その他               | 394,512    |
| 無 形 固 定 資 産 | 265,188    | 負 債 合 計           | 11,816,309 |
| 借地権         | 243,286    | (純 資 産 の 部)       |            |
| その他         | 21,902     | 株 主 資 本           | 1,627,792  |
| 投資その他の資産    | 364,402    | 資本金               | 3,405,000  |
| 投資有価証券      | 200,063    | 資本剰余金             | 712,546    |
| 繰延税金資産      | 5,230      | 利益剰余金             | △2,482,144 |
| その他         | 159,108    | 自己株式              | △7,610     |
|             |            | その他の包括利益累計額       | △3,564     |
|             |            | その他有価証券評価差額金      | 796        |
|             |            | 退職給付に係る調整累計額      | △4,360     |
|             |            | 純 資 産 合 計         | 1,624,227  |
| 資 産 合 計     | 13,440,536 | 負 債 及 び 純 資 産 合 計 | 13,440,536 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連 結 損 益 計 算 書

(自 平成26年 4月 1日)  
(至 平成27年 3月 31日)

(単位：千円)

| 科 目                         | 金       | 額         |
|-----------------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                       |         | 2,574,995 |
| 売 上 原 価                     |         | 1,078,708 |
| 売 上 総 利 益                   |         | 1,496,287 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費         |         | 1,019,231 |
| 営 業 利 益                     |         | 477,055   |
| 営 業 外 収 益                   |         |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金           | 2,132   |           |
| そ の 他                       | 6,593   | 8,725     |
| 営 業 外 費 用                   |         |           |
| 支 払 利 息                     | 95,539  |           |
| そ の 他                       | 2,042   | 97,581    |
| 経 常 利 益                     |         | 388,199   |
| 特 別 利 益                     |         |           |
| 固 定 資 産 売 却 益               | 14,548  | 14,548    |
| 特 別 損 失                     |         |           |
| 減 損 損 失                     | 5,660   | 5,660     |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益       |         | 397,086   |
| 法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税     | 39,881  |           |
| 法 人 税 等 調 整 額               | △92,109 | △52,227   |
| 少 数 株 主 損 益 調 整 前 当 期 純 利 益 |         | 449,314   |
| 当 期 純 利 益                   |         | 449,314   |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連結株主資本等変動計算書

(自 平成26年 4 月 1 日)  
(至 平成27年 3 月 31 日)

(単位：千円)

|                               | 株 主 資 本   |         |            |         |           |
|-------------------------------|-----------|---------|------------|---------|-----------|
|                               | 資 本 金     | 資本剰余金   | 利益剰余金      | 自 己 株 式 | 株主資本合計    |
| 平成26年 4 月 1 日 期首残高            | 3,405,000 | 712,546 | △2,931,458 | △7,448  | 1,178,639 |
| 連結会計年度中の変動額                   |           |         |            |         |           |
| 当 期 純 利 益                     |           |         | 449,314    |         | 449,314   |
| 自 己 株 式 の 取 得                 |           |         |            | △161    | △161      |
| 株主資本以外の項目の連結<br>会計年度中の変動額(純額) |           |         |            |         |           |
| 連結会計年度中の変動額合計                 | —         | —       | 449,314    | △161    | 449,153   |
| 平成27年 3 月 31 日 期末残高           | 3,405,000 | 712,546 | △2,482,144 | △7,610  | 1,627,792 |

(単位：千円)

|                               | そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額 |                  |                   | 純資産合計     |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------|
|                               | その他有価証券<br>評価差額金      | 退職給付に係る<br>調整累計額 | その他の包括<br>利益累計額合計 |           |
| 平成26年 4 月 1 日 期首残高            | 724                   | △10,175          | △9,450            | 1,169,188 |
| 連結会計年度中の変動額                   |                       |                  |                   |           |
| 当 期 純 利 益                     |                       |                  |                   | 449,314   |
| 自 己 株 式 の 取 得                 |                       |                  |                   | △161      |
| 株主資本以外の項目の連結<br>会計年度中の変動額(純額) | 71                    | 5,814            | 5,886             | 5,886     |
| 連結会計年度中の変動額合計                 | 71                    | 5,814            | 5,886             | 455,039   |
| 平成27年 3 月 31 日 期末残高           | 796                   | △4,360           | △3,564            | 1,624,227 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 連 結 注 記 表

[連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項]

### 1. 連結の範囲に関する事項

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

### 2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### 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<br>(評価差額は全部純資産直入法により処理し、<br>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 たな卸資産

|        |                                   |
|--------|-----------------------------------|
| 販売用不動産 | 個別法による原価法<br>(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、器具・備品は定率法によっており、アーバンライフ住宅販売株式会社は主として定率法によっております。

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 |
| 器具・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

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 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

(4) その他連結計算書類の作成のための重要な事項

① 退職給付に係る負債の計上基準

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。

② 消費税等の会計処理方法

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式により処理しており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用として処理しております。ただし、賃貸不動産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。

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。

[連結貸借対照表に関する注記]

1. 資産から直接控除した貸倒引当金

|                      |       |
|----------------------|-------|
| 投資その他の資産 その他（長期滞留債権） | 118千円 |
|----------------------|-------|

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 2. 有形固定資産の減価償却累計額 | 1,089,651千円 |
|-------------------|-------------|

3. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保資産

|         |             |
|---------|-------------|
| 建物及び構築物 | 1,044,126千円 |
| 土地      | 2,342,176千円 |
| 計       | 3,386,302千円 |

(2) 担保付債務

|       |             |
|-------|-------------|
| 短期借入金 | 200,000千円   |
| 長期借入金 | 3,700,000千円 |
| 計     | 3,900,000千円 |

上記のほか、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として投資有価証券66,163千円を、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として投資有価証券133,900千円を、それぞれ神戸地方方法務局に供託しております。

#### 4. コミットメントライン契約（借手側）

当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高はありません。

|             |             |
|-------------|-------------|
| 貸出コミットメント総額 | 6,600,000千円 |
| 借入実行残高      | 6,600,000千円 |
| 差引額         | － 千円        |

〔連結損益計算書に関する注記〕

##### 1. 固定資産売却益

当連結会計年度において、賃貸事業用不動産である住居等の売却に伴う建物及び構築物、土地の固定資産売却益を計上しました。

##### 2. 減損損失

当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      | 減損損失    |
|-----|----------|---------|---------|
| 大阪市 | 賃貸設備（店舗） | 建物及び構築物 | 2,209千円 |
|     |          | 土地      | 3,451千円 |
| 合計  |          |         | 5,660千円 |

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、店舗の売買契約を締結し、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、正味売却価額は売却予定額によって評価しております。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

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

|               | 当連結会計年度<br>期首株式数(株) | 当連結会計年度<br>増加株式数(株) | 当連結会計年度<br>減少株式数(株) | 当連結会計年度<br>末株式数(株) |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 発行済株式<br>普通株式 | 31,513,000          | —                   | —                   | 31,513,000         |
| 合計            | 31,513,000          | —                   | —                   | 31,513,000         |
| 自己株式<br>普通株式  | 37,287              | 1,400               | —                   | 38,687             |
| 合計            | 37,287              | 1,400               | —                   | 38,687             |

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

2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金の支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については金融機関及び森トラス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

平成27年3月31日における連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（注）2. 参照）。

|                          | 連結貸借対照表<br>計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|--------------------------|------------------------|------------|------------|
| (1) 現金及び預金               | 1,122,360              | 1,122,360  | —          |
| (2) 受取手形及び売掛金            | 174,499                | 174,499    | —          |
| (3) 投資有価証券               |                        |            |            |
| ① 満期保有目的の債券              | 173,896                | 181,344    | 7,447      |
| ② その他有価証券                | 26,167                 | 26,167     | —          |
| 資産計                      | 1,496,924              | 1,504,372  | 7,447      |
| (1) 支払手形及び買掛金            | 68,606                 | 68,606     | —          |
| (2) 短期借入金                | 6,600,000              | 6,600,000  | —          |
| (3) 預り金                  | 188,092                | 188,092    | —          |
| (4) 長期借入金（一年内返済長期借入金を含む） | 3,900,000              | 3,908,427  | 8,427      |
| 負債計                      | 10,756,698             | 10,765,126 | 8,427      |

(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。

(4) 長期借入金（一年内返済長期借入金を含む）

長期借入金の時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しております。

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

## (注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

|                             | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|-----------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 現金及び預金                      | 1,122,360    | —                   | —                    | —            |
| 受取手形及び売掛金                   | 174,499      | —                   | —                    | —            |
| 投資有価証券                      |              |                     |                      |              |
| 満期保有目的の債券(国債)               | —            | 15,000              | 133,900              | 25,000       |
| その他有価証券のうち満期があるもの<br>債券(国債) | —            | —                   | 25,000               | —            |
| 合計                          | 1,296,860    | 15,000              | 158,900              | 25,000       |

## (注) 4. 借入金の連結決算日後の返済予定額

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 短期借入金 | 6,600,000    | —                   | —                    | —            |
| 長期借入金 | 200,000      | 3,700,000           | —                    | —            |
| 合計    | 6,800,000    | 3,700,000           | —                    | —            |

[賃貸等不動産に関する注記]

当社は、神戸市その他の地域において、賃貸用オフィスビルや賃貸用住宅等（土地を含む。）を所有しております。平成27年3月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は、609,158千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は賃貸原価に計上）であります。

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

| 連 結 貸 借 対 照 表 計 上 額              |                                |                                | 当 連 結 会 計 年 度<br>末 の 時 価 （ 千 円 ） |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 当 連 結 会 計 年 度<br>期 首 残 高 （ 千 円 ） | 当 連 結 会 計 年 度<br>増 減 額 （ 千 円 ） | 当 連 結 会 計 年 度<br>末 残 高 （ 千 円 ） |                                  |
| 10,797,382                       | 601,828                        | 11,399,210                     | 10,220,003                       |

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

2. 主な変動

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| 増加：賃貸用マンションの新規取得価額 | 1,032,788千円 |
| 減少：賃貸用マンションの売却帳簿価額 | 290,743千円   |
| 賃貸用マンションの減損損失      | 5,660千円     |
| 賃貸用オフィスビル等の減価償却額   | 148,798千円   |

3. 時価の算定方法

当期末の時価は、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。

[1株当たり情報に関する注記]

|               |        |
|---------------|--------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 51円60銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 14円28銭 |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## 貸借対照表

(平成27年3月31日現在)

(単位：千円)

| 科 目      | 金 額        | 科 目       | 金 額        |
|----------|------------|-----------|------------|
| (資産の部)   |            | (負債の部)    |            |
| 流動資産     | 566,994    | 流動負債      | 7,073,295  |
| 現金及び預金   | 425,631    | 買掛金       | 55,154     |
| 売掛金      | 19,137     | 短期借入金     | 6,800,000  |
| 前払費用     | 9,652      | 未払金       | 4,642      |
| 未収入金     | 29,484     | 未払法人税等    | 26,173     |
| 繰延税金資産   | 78,355     | 前受金       | 166,721    |
| その他      | 5,215      | 預り金       | 5,827      |
| 貸倒引当金    | △482       | 賞与引当金     | 2,421      |
| 固定資産     | 12,024,979 | その他       | 12,354     |
| 有形固定資産   | 11,205,580 | 固定負債      | 4,160,789  |
| 建物       | 5,440,360  | 長期借入金     | 3,700,000  |
| 構築物      | 1,940      | 退職給付引当金   | 66,009     |
| 機械及び装置   | 9,223      | 預り敷金・保証金  | 394,779    |
| 器具・備品    | 7,040      | 負債合計      | 11,234,084 |
| 土地       | 5,747,015  | (純資産の部)   |            |
| 無形固定資産   | 257,318    | 株主資本      | 1,357,888  |
| 借地権      | 243,286    | 資本金       | 3,405,000  |
| ソフトウェア   | 1,544      | 資本剰余金     | 712,546    |
| 電話加入権    | 12,487     | 資本準備金     | 405,000    |
| 投資その他の資産 | 562,081    | その他資本剰余金  | 307,546    |
| 投資有価証券   | 148,931    | 利益剰余金     | △2,752,047 |
| 関係会社株式   | 301,000    | 利益準備金     | 49,495     |
| 差入敷金・保証金 | 76,253     | その他利益剰余金  | △2,801,542 |
| 繰延税金資産   | 5,230      | 繰越利益剰余金   | △2,801,542 |
| その他      | 30,666     | 自己株式      | △7,610     |
|          |            | 純資産合計     | 1,357,888  |
| 資産合計     | 12,591,973 | 負債及び純資産合計 | 12,591,973 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

# 損 益 計 算 書

(自 平成26年 4月 1日)  
(至 平成27年 3月 31日)

(単位：千円)

| 科 目                   | 金 額     |           |
|-----------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                 |         | 1,266,343 |
| 売 上 原 価               |         | 674,914   |
| 売 上 総 利 益             |         | 591,429   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |         | 198,291   |
| 営 業 利 益               |         | 393,138   |
| 営 業 外 収 益             |         |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1,228   |           |
| そ の 他                 | 2,314   | 3,542     |
| 営 業 外 費 用             |         |           |
| 支 払 利 息               | 95,539  |           |
| そ の 他                 | 318     | 95,857    |
| 経 常 利 益               |         | 300,823   |
| 特 別 利 益               |         |           |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 11,057  | 11,057    |
| 特 別 損 失               |         |           |
| 減 損 損 失               | 5,660   | 5,660     |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |         | 306,219   |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 8,407   |           |
| 法 人 税 等 調 整 額         | △83,585 | △75,178   |
| 当 期 純 利 益             |         | 381,398   |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

## 株主資本等変動計算書

(自 平成26年4月1日)  
(至 平成27年3月31日)

(単位：千円)

|                 | 株 主 資 本   |           |                 |               |
|-----------------|-----------|-----------|-----------------|---------------|
|                 | 資 本 金     | 資 本 剰 余 金 |                 |               |
|                 |           | 資 本 準 備 金 | そ の 他 資 本 剰 余 金 | 資 本 剰 余 金 合 計 |
| 平成26年4月1日 期首残高  | 3,405,000 | 405,000   | 307,546         | 712,546       |
| 事業年度中の変動額       |           |           |                 |               |
| 当期純利益           |           |           |                 |               |
| 自己株式の取得         |           |           |                 |               |
| 事業年度中の変動額合計     | —         | —         | —               | —             |
| 平成27年3月31日 期末残高 | 3,405,000 | 405,000   | 307,546         | 712,546       |

(単位：千円)

|                 | 株 主 資 本   |                 |               |         |           | 純 資 産 計   |
|-----------------|-----------|-----------------|---------------|---------|-----------|-----------|
|                 | 利 益 剰 余 金 |                 |               | 自 己 株 式 | 株 主 資 本 計 |           |
|                 | 利 益 準 備 金 | そ の 他 利 益 剰 余 金 | 利 益 剰 余 金 合 計 |         |           |           |
| 平成26年4月1日 期首残高  | 49,495    | △3,182,940      | △3,133,445    | △7,448  | 976,652   | 976,652   |
| 事業年度中の変動額       |           |                 |               |         |           |           |
| 当期純利益           |           | 381,398         | 381,398       |         | 381,398   | 381,398   |
| 自己株式の取得         |           |                 |               | △161    | △161      | △161      |
| 事業年度中の変動額合計     | —         | 381,398         | 381,398       | △161    | 381,236   | 381,236   |
| 平成27年3月31日 期末残高 | 49,495    | △2,801,542      | △2,752,047    | △7,610  | 1,357,888 | 1,357,888 |

(記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。)

# 個別注記表

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

## 1. 資産の評価基準及び評価方法

### 有価証券

満期保有目的の債券……………償却原価法（定額法）

子会社株式……………移動平均法による原価法

### その他有価証券

時価のあるもの……………決算日の市場価格等に基づく時価法

（評価差額は全部純資産直入法により処理し、  
売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの……………移動平均法による原価法

## 2. 固定資産の減価償却の方法

### (1) 有形固定資産

建物、構築物、機械及び装置は定額法、器具・備品は定率法によっております。

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 8年～50年

構築物 8年～20年

機械及び装置 10年～15年

器具・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. 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) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(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. その他計算書類の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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式により処理しており、控除対象外消費税等は当事業年度の費用として処理しております。ただし、賃貸不動産に係る控除対象外消費税等は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。

(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。

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 資産から直接控除した貸倒引当金

|          |             |       |
|----------|-------------|-------|
| 投資その他の資産 | その他（長期滞留債権） | 118千円 |
|----------|-------------|-------|

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| 2. 有形固定資産の減価償却累計額 | 847,269千円 |
|-------------------|-----------|

3. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保資産

|     |             |
|-----|-------------|
| 建物  | 1,050,043千円 |
| 構築物 | 1,940千円     |
| 土地  | 2,350,000千円 |
| 計   | 3,401,983千円 |

(2) 担保付債務

|       |             |
|-------|-------------|
| 短期借入金 | 200,000千円   |
| 長期借入金 | 3,700,000千円 |
| 計     | 3,900,000千円 |

上記のほか、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として投資有価証券15,031千円を、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく住宅販売瑕疵担保保証金として投資有価証券133,900千円を、それぞれ神戸地方法務局に供託しております。

#### 4. コミットメントライン契約（借手側）

当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しております。この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高はありません。

|             |             |
|-------------|-------------|
| 貸出コミットメント総額 | 6,600,000千円 |
| 借入実行残高      | 6,600,000千円 |
| 差引額         | － 千円        |

#### 5. 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

|        |          |        |             |
|--------|----------|--------|-------------|
| 短期金銭債権 | 18,522千円 | 短期金銭債務 | 6,604,094千円 |
| 長期金銭債権 | － 千円     | 長期金銭債務 | 3,675千円     |

〔損益計算書に関する注記〕

#### 1. 関係会社との取引高

|     |          |            |          |
|-----|----------|------------|----------|
| 売上高 | 23,677千円 | 販売費及び一般管理費 | － 千円     |
| 仕入高 | 36,067千円 | 営業取引以外の取引高 | 81,119千円 |

#### 2. 固定資産売却益

当事業年度において、賃貸事業用不動産である住居等の売却に伴う建物、土地の固定資産売却益を計上しました。

#### 3. 減損損失

当事業年度において、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 | 減損損失    |
|-----|----------|----|---------|
| 大阪市 | 賃貸設備（店舗） | 建物 | 2,209千円 |
|     |          | 土地 | 3,451千円 |
| 合計  |          |    | 5,660千円 |

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、店舗の売買契約を締結し、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、正味売却価額は売却予定額によって評価しております。

[株主資本等変動計算書に関する注記]

自己株式の数に関する事項

| 株式の種類 | 当期首株式数(株) | 当期増加株式数(株) | 当期減少株式数(株) | 当期末株式数(株) |
|-------|-----------|------------|------------|-----------|
| 普通株式  | 37,287    | 1,400      | —          | 38,687    |

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

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

|           |              |
|-----------|--------------|
| 繰越欠損金     | 1,881,700千円  |
| 建物減価償却超過額 | 116,626千円    |
| 土地評価損     | 74,953千円     |
| 退職給付引当金   | 21,261千円     |
| その他       | 24,472千円     |
| 繰延税金資産小計  | 2,119,014千円  |
| 評価性引当額    | △2,035,429千円 |
| 繰延税金資産合計  | 83,585千円     |
| 繰延税金負債    |              |
| 繰延税金負債合計  | — 千円         |
| 繰延税金資産の純額 | — 千円         |
| 繰延税金負債の純額 | — 千円         |

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

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 法定実効税率            | 35.6%  |
| (調整)              |        |
| 永久に損金に算入されない項目    | 0.0%   |
| 住民税均等割等           | 1.1%   |
| 評価性引当額の増減         | △63.5% |
| 税率変更による影響額        | 2.2%   |
| その他               | 0.0%   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | △24.6% |

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27年4月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については33.0%に、平成28年4月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については32.2%となります。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は6,669千円減少し、法人税等調整額は6,669千円増加しております。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

親会社

| 種類  | 会社等の名称    | 住所    | 資本金又は出資金<br>(百万円) | 事業の内容<br>又は職業          | 議決権等の被所有<br>割合(%) | 関係内容     |           | 取引の内容     | 取引金額<br>(千円) | 科目      | 期末残高<br>(千円) |
|-----|-----------|-------|-------------------|------------------------|-------------------|----------|-----------|-----------|--------------|---------|--------------|
|     |           |       |                   |                        |                   | 役員の兼任等   | 事業上の関係    |           |              |         |              |
| 親会社 | 森トラスト株式会社 | 東京都港区 | 10,000            | 不動産開発<br>ホテル経営<br>投資事業 | 直接<br>64.8        | 兼任<br>1名 | 資金の<br>借入 | 資金の返済     | 3,800,000    | 短期借入金   | 6,600,000    |
|     |           |       |                   |                        |                   |          |           | 利息の支払(注)2 | 76,608       | その他流動負債 | 159          |

取引条件ないし取引条件の決定方針等

(注) 1. 事業資金に係る必要資金調達機の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と極度額6,600,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。

なお、借入未実行残高はありません。

2. 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。

〔1株当たり情報に関する注記〕

|               |        |
|---------------|--------|
| 1. 1株当たり純資産額  | 43円14銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 12円12銭 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

# 連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

平成27年5月7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 山口義敬 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

### 連結計算書類に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結計算書類に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

### 監査意見

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

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# 計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

## 独立監査人の監査報告書

平成27年5月7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 山口義敬 ㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第46期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類及びその附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類及びその附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及びその附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

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

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

### 監査意見

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

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

# 監査役会の監査報告書 謄本

## 監 査 報 告 書

当監査役会は、平成26年4月1日から平成27年3月31日までの第46期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

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

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

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

### 2. 監査の結果

#### (1) 事業報告等の監査結果

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

#### (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

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

#### (3) 連結計算書類の監査結果

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

平成27年5月8日

アーバンライフ株式会社 監査役会

常勤監査役 柴 田 裕 司 ㊟

監 査 役 柏 木 忠 之 ㊟

監 査 役 土 堤 内 清 嗣 ㊟

監 査 役 永 廣 建 志 ㊟

(注) 監査役 土堤内清嗣及び永廣建志は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

## 株主総会参考書類

### 議案 取締役4名選任の件

現任取締役4名全員は、本定時株主総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役4名の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                   | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 所有する当社の株式の数 |
|-------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1     | このみのおお<br>許斐信男<br>(昭和22年5月8日生) | <p>昭和45年4月 株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入行</p> <p>平成8年1月 同行虎ノ門支店支店長</p> <p>平成10年11月 東洋不動産株式会社入社<br/>同社常務執行役員</p> <p>平成13年5月 株式会社大京入社<br/>同社常務執行役員</p> <p>平成15年6月 フォレセーヌ株式会社（合併により現森トラスト株式会社）代表取締役社長</p> <p>平成16年6月 株式会社大京専務執行役員</p> <p>平成17年3月 東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長（現任）</p> <p>平成19年9月 アズマックス株式会社取締役（現任）</p> <p>平成19年11月 東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長（現任）</p> <p>平成22年5月 森トラスト株式会社執行役員（現任）</p> <p>平成23年3月 フォレセーヌ株式会社（新設分割による新設会社）代表取締役社長（現任）</p> <p>平成24年2月 当社顧問</p> <p>平成24年6月 当社代表取締役社長監査室担当（現任）</p> <p>平成24年6月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役（現任）</p> <p>&lt;重要な兼職の状況&gt;</p> <p>森トラスト株式会社執行役員</p> <p>フォレセーヌ株式会社代表取締役社長</p> <p>東洋ハウジング管理株式会社代表取締役社長</p> <p>東洋グリーン建物株式会社代表取締役社長</p> <p>アズマックス株式会社取締役</p> | 3,000株      |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                        | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 所有する当社の株式の数 |
|-------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 2     | やまもと とし ゆき<br>山本敏之<br>(昭和33年3月29日生) | 平成2年2月 株式会社西洋環境開発入社<br>平成12年7月 株式会社ユニホー入社<br>平成13年7月 当社入社<br>平成15年2月 当社開発二部長<br>平成17年4月 当社開発部長<br>平成19年3月 当社執行役員開発一部長<br>平成22年1月 当社執行役員管理部担当兼管理部長<br>平成22年3月 当社取締役管理部担当兼管理部長<br>平成22年3月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役<br>平成23年7月 当社取締役管理部、業務部担当兼業務部長<br>平成24年8月 当社取締役管理部、業務部担当兼管理部長兼業務部長<br>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)                                                                                         | 21,000株     |
| 3     | たかはし しん<br>高橋信<br>(昭和40年3月19日生)     | 昭和63年4月 森ビル株式会社入社<br>平成11年8月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社<br>平成13年9月 同社経営企画部経営企画担当課長<br>平成15年6月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社監査役(現任)<br>平成18年8月 森トラスト株式会社投資事業本部次長<br>平成23年5月 株式会社パルコ取締役<br>平成23年7月 森トラスト株式会社投資事業本部長<br>平成24年6月 フォレセーヌ株式会社取締役(現任)<br>平成24年6月 当社社外取締役<br>平成24年7月 森トラスト株式会社執行役員投資事業本部長<br>平成25年6月 同社取締役(現任)<br>平成26年6月 当社取締役不動産事業部担当補佐(現任)<br><重要な兼職の状況><br>森トラスト株式会社取締役<br>森トラスト・アセットマネジメント株式会社監査役<br>フォレセーヌ株式会社取締役 | 3,000株      |

| 候補者番号 | 氏名<br>(生年月日)                   | 略歴、地位、担当および重要な兼職の状況                                                                                                                                                                                                      | 所有する当社の株式の数 |
|-------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 4     | やまじすすむ<br>山地進<br>(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<br>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<br>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<br>平成20年6月 同社執行役員滋賀支店長<br>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)<br>平成23年3月 当社社外監査役<br>平成26年6月 当社社外取締役(現任)<br><重要な兼職の状況><br>関西電力株式会社執行役員 | 0株          |

- (注) 1. 取締役候補者許斐信男氏は、フォレセーナ株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同社は不動産賃貸事業において競業関係にあります。また、同氏は東洋ハウジング管理株式会社および東洋グリーン建物株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同2社は不動産管理事業において競業関係にあります。その他の候補者と当社との間には、特別の利害関係はありません。
2. 取締役候補者許斐信男氏の上記「略歴、地位、担当および重要な兼職の状況」の欄には当社の親会社である森トラスト株式会社およびその子会社における現在または過去5年間の業務執行者であるときの地位および担当を含めて記載しております。現在も森トラスト株式会社の執行役員、フォレセーナ株式会社の代表取締役社長、東洋ハウジング管理株式会社の代表取締役社長、東洋グリーン建物株式会社の代表取締役社長およびアズマックス株式会社の取締役を兼務しております。
3. 取締役候補者高橋信氏の上記「略歴、地位、担当および重要な兼職の状況」の欄には当社の親会社である森トラスト株式会社およびその子会社における現在または過去5年間の業務執行者であるときの地位および担当を含めて記載しております。現在も森トラスト株式会社の取締役およびフォレセーナ株式会社の取締役を兼務しております。
4. 山地進氏は、社外取締役候補者であります。なお、当社は同氏を東京証券取引所が定める独立役員として届け出ており、本議案が承認可決され、同氏が社外取締役に再任した場合、引き続き独立役員となる予定であります。
5. 山地進氏を社外取締役候補者とした理由は、取締役として経営および事業について豊富な経験、実績に基づき当社業務の円滑かつ適正な執行に対する有益な助言を期待したためであります。
6. 山地進氏は、現在当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は本定時株主総会終結の時をもって1年となります。
7. 当社は、山地進氏との間で会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。社外取締役候補者山地進氏の再任が承認可決された場合、当社は同氏との間で当該契約を継続する予定であります。

以上

# 株主総会会場ご案内図

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



## <最寄り駅>

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

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