

【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27年6月24日
【事業年度】	第46期（自 平成26年4月1日 至 平成27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42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
売上高 (千円)	1,951,425	4,981,626	2,352,913	2,209,275	2,574,995
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△17,022	158,984	354,350	368,154	388,199
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△18,537	76,109	△291,357	335,745	449,314
包括利益 (千円)	△18,731	76,474	△291,088	335,408	455,200
純資産額 (千円)	249,017	325,334	844,176	1,169,188	1,624,227
総資産額 (千円)	26,148,466	23,349,849	12,969,198	12,891,855	13,440,536
1株当たり純資産額 (円)	11.08	14.47	26.82	37.15	51.60
1株当たり当期純利益金額 又は当期純損失金額 (△) (円)	△0.82	3.39	△11.44	10.67	14.28
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	1.4	6.5	9.1	12.1
自己資本利益率 (%)	△7.2	26.5	△49.8	33.4	32.2
株価収益率 (倍)	△69.51	30.09	△9.09	10.03	9.03
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,180,407	2,501,712	7,446,268	577,053	420,882
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△44,825	△56,250	△244,313	△94,104	△761,089
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	△1,200,173	△2,600,157	△6,808,041	△500,220	99,838
現金及び現金同等物の 期末残高 (千円)	1,040,783	886,088	1,280,001	1,262,729	1,022,360
従業員数 (名)	120	78	77	79	79
(ほか、平均臨時雇用者数)	(27)	(26)	(25)	(29)	(30)

(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、第45期及び第46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) 提出会社の経営指標等

回次	第42期	第43期	第44期	第45期	第46期
決算年月	平成23年 3 月	平成24年 3 月	平成25年 3 月	平成26年 3 月	平成27年 3 月
売上高 (千円)	1,684,667	3,959,037	1,207,868	1,153,104	1,266,343
経常利益又は経常損失 (△) (千円)	△25,516	65,603	154,743	265,553	300,823
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△24,546	34,634	△389,631	273,915	381,398
資本金 (千円)	3,000,000	3,000,000	3,405,000	3,405,000	3,405,000
発行済株式総数 (千株)	22,513	22,513	31,513	31,513	31,513
純資産額 (千円)	248,183	282,659	702,957	976,652	1,357,888
総資産額 (千円)	25,626,854	22,717,608	12,239,456	12,027,097	12,591,973
1 株当たり純資産額 (円)	11.04	12.57	22.33	31.03	43.14
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)	△1.09	1.54	△15.29	8.70	12.12
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	1.2	5.7	8.1	10.8
自己資本利益率 (%)	△9.4	13.0	△79.1	32.6	32.7
株価収益率 (倍)	△52.29	66.23	△6.80	12.30	10.64
配当性向 (%)	—	—	—	—	—
従業員数 (名)	14	15	13	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43期、第45期及び第46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、中古物件の買取再販に至るまで、「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。

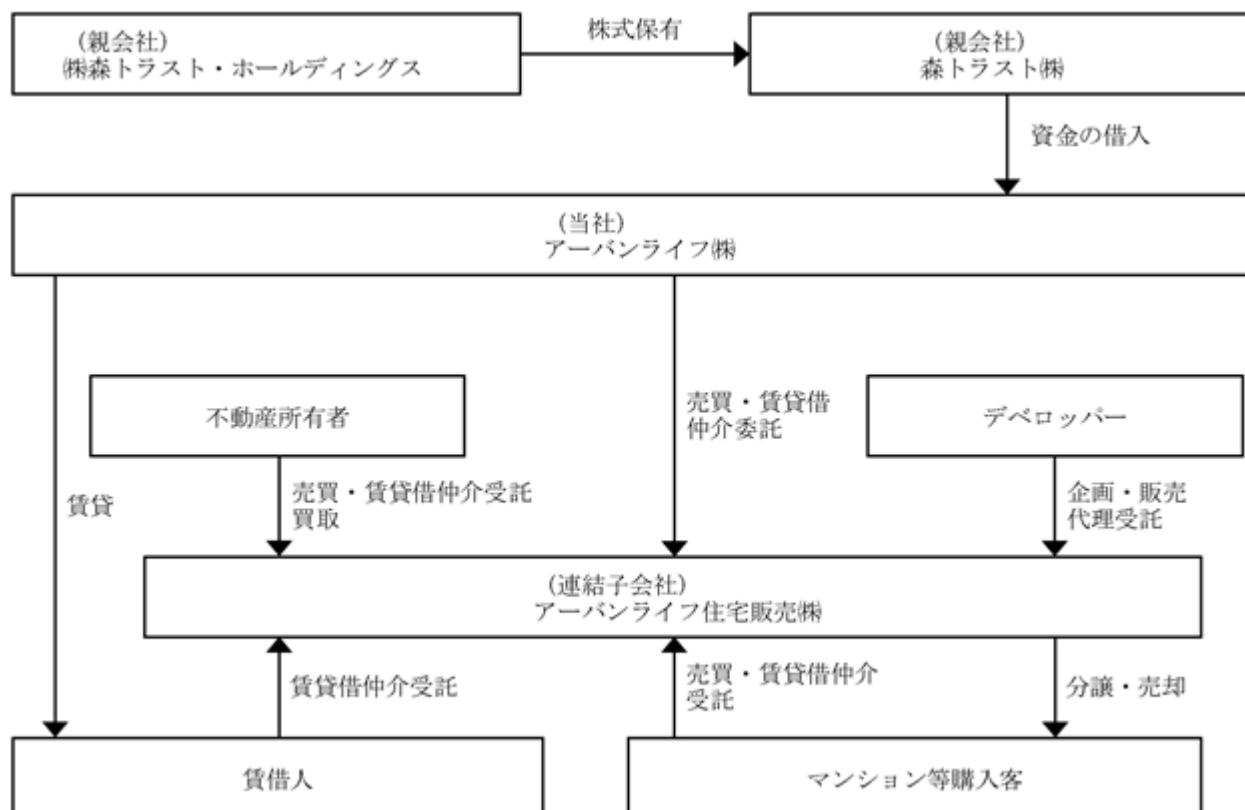
不動産販売事業

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中古マンション等を買取り、リフォームを施して再販する事業を行っております。

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	1,367,109千円
	(2) 経常利益	85,826千円
	(3) 当期純利益	54,352千円
	(4) 純資産額	574,077千円
	(5) 総資産額	1,185,135千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27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	52（30）
不動産管理事業	13（－）
不動産販売事業	－（－）
その他の事業	－（－）
全社（共通）	10（－）
合計	79（30）

- （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27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	44.0	10.0	5,293

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	－（－）
不動産販売事業	－（－）
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、臨時雇用者はおりません。
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、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、物件にあわせたリフォーム・リノベーションの実施により物件価値を高めることで、値頃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いましたが、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及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、転賃物件の転賃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）の稼働率向上及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。

(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2億40百万円減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、10億22百万円となりました。

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、4億20百万円（前期比1億56百万円の減少）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益3億97百万円と減価償却費1億71百万円の計上、預り金の減少額1億46百万円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、7億61百万円（前期比6億66百万円の増加）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出10億65百万円、有形固定資産の売却による収入3億6百万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）

財務活動により得られた資金は、99百万円（前期に使用した資金は5億円）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出38億円、長期借入れによる収入40億円、長期借入金の返済による支出1億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、不動産販売事業の売上高に係る量的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。

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		
	金額（千円）	構成比（％）	前期増減率（％）
不動産賃貸事業	1,311,369	50.9	5.9
販売代理・仲介事業	556,453	21.6	△11.5
不動産管理事業	218,786	8.5	5.0
不動産販売事業	396,273	15.4	594.2
その他の事業	92,111	3.6	19.4
合計	2,574,995	100.0	16.6

(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26年4月1日 至 平成27年3月31日)		
	金額（千円）	構成比（％）	前期増減率（％）
事務所・店舗	674,112	51.4	9.8
住宅	434,247	33.1	12.3
駐車場	155,424	11.8	△12.8
土地	40,173	3.1	△20.9
その他	7,411	0.6	△10.1
合計	1,311,369	100.0	5.9

3【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及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、資金調達の多様化を推進し、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あります。

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、25億74百万円（前期比16.6%増）となりました。セグメント別売上高は、不動産賃貸事業13億11百万円、販売代理・仲介事業5億56百万円、不動産管理事業2億18百万円、不動産販売事業3億96百万円、その他の事業92百万円となりました。

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、不動産売上原価の増加により10億78百万円（前期比41.1%増）となりました。

販売費及び一般管理費は、従業員賞与の支給、社会保険料負担の増加等により10億19百万円（前期比3.0%増）となりました。

以上の結果、営業利益は4億77百万円（前期比4.9%増）となりました。

なお、売上高営業利益率は18.5%（前期は20.6%）であります。

③ 経常利益の状況

営業外収益は、たな卸資産の賃貸料収入等により8百万円（前期比50.6%減）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97百万円（前期比6.5%減）となりました。

以上の結果、経常利益は3億88百万円（前期比5.4%増）となりました。

なお、総資産経常利益率は2.9%（前期は2.8%）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、4億49百万円（前期比33.8%増）となりました。

なお、自己資本利益率は32.2%（前期比1.2ポイント減）、1株当たり当期純利益金額は14円28銭（前期比3円61銭増）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、不動産管理事業及び不動産販売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、不動産管理事業、不動産販売事業について、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、不動産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高稼働率の維持に努めます。さらに、新たな賃貸物件の取得を推進し、賃貸資産規模の拡大を図ることで不動産賃貸事業収益の増大に取り組んでまいります。

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、京阪神間における分譲マンション販売の実績、経験に基づく特定エリアでの強さを活用して積極的に受託活動を行い、販売代理事業収益の拡大を目指します。また、仲介事業においては、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、地元に根差した営業活動を行うことで幅広い物件情報の収集、売主・買主のベストマッチングによる顧客満足度の向上を図り、アーバンライフブランドの浸透と物件取扱件数の拡大に取り組んでまいります。

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おける賃貸物件管理を行っており、物件オーナーとのコミュニケーションや賃貸運用に関する様々な課題の解決に積極的に取り組むことで、物件オーナーとの信頼関係を強化し、更なる賃貸物件管理の受託に繋げて、不動産管理事業の収益拡大に努めてまいります。

④ 不動産販売事業

アーバンライフ住宅販売株式会社において、仲介事業における物件売却情報の中で、資金化ニーズの高い顧客に対して、自社での物件買取りを提案し、適正な価格での買取りと顧客ターゲットにあわせてリフォームを施し、付加価値の高い物件の販売を行っております。今後、中古物件の再活用として拡大する手法の一つであり、仲介事業、不動産管理事業との連携により、取扱件数の拡大に努めてまいります。

(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、15億77百万円となり、前連結会計年度末に比べ68百万円減少いたしました。その主な要因は、販売用不動産の取得、繰延税金資産の計上による増加、並びに現金及び預金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、118億63百万円となり、前連結会計年度末に比べ6億17百万円増加いたしました。その主な要因は、賃貸事業用不動産の取得等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、74億92百万円となり、前連結会計年度末に比べ36億26百万円減少いたしました。その主な要因は、親会社からの借入金を返済したことによる短期借入金の減少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、43億23百万円となり、前連結会計年度末に比べ37億19百万円増加いたしました。その主な要因は、金融機関から新規借り入れを行ったこと等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、16億24百万円となり、前連結会計年度末に比べ4億55百万円増加いたしました。その主な要因は、当期純利益4億49百万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12.1%と、前連結会計年度末から3ポイント増加しました。

以上の結果、総資産は134億40百万円となり、前連結会計年度末に比べ5億48百万円増加いたしました。

(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25年3月期	平成26年3月期	平成27年3月期
自己資本比率 (%)	6.5	9.1	12.1
時価ベースの自己資本比率 (%)	25.2	26.1	30.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	1.5	18.0	24.9
インタレスト・カバレッジ・レシオ	39.0	5.7	4.4

※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、社会に貢献することを企業理念としており、不動産賃貸事業、販売代理・仲介事業、不動産管理事業、不動産販売事業といっ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、地元地域における不動産の良きパートナーを目指しながら、今後は分譲事業の再開、中古物件の再活用ビジネス等、新たな事業分野への進出を模索し、当社グループの事業規模拡大を進めてまいります。

また、当社グループは、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中古物件の買取り再販事業の拡充
- ⑤顧客志向を重視したサービスの実現
- ⑥有効な内部統制の整備・運用の実施

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27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	1,058,458	13,925	3,422,384	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	10,355.66	3,634,795	4,368,888	2,338	8,006,023	－ (－)
計	－	－	18,843.77	5,984,795	5,427,347	16,264	11,428,407	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27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	2,024
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27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	8,130.87	2,251,095	1,005,036	11,088	3,267,220
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	92.70	162,614	4,425	—	167,039
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	16,740	2,208	108,515
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	30.16	27,474	5,926	34	33,435
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	169,621	95	413,002
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	35,435	—	43,578
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	354,152	846,430	—	1,200,583
堺・光明池駅前 アーバン コンフォート	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	184,684	—	284,268
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	88,208	—	202,685
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	840,951	—	1,532,863
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	728.68	802,542	1,302,363	—	2,104,905
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	319,088	—	495,635
フレアコート甲南	神戸市 東灘区	鉄筋コンクリート造 地上7階	733.76	294,133	426,050	—	720,184
駒沢 アーバンライフ	東京都 世田谷 区	鉄筋コンクリート造 地上4階	285.53	149,963	16,471	—	166,434

(2) 国内子会社

(平成27年 3月31日現在)

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額 (千円)				従業員数 (名)
				土地 (面積㎡)	建物及び 構築物	その他	合計	
アーバンライフ 住宅販売(株)	本店他 8 施設 (神戸市東灘区)	販売代理・仲介 不動産管理 不動産販売 全社共通	事業所設備	－ (－)	18,204	17,205	35,409	66 (30)

(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27年3月31日）	提出日現在発行数（株） （平成27年6月24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27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	33	4	2	1,187	1,248	－
所有株式数 （単元）	－	1,383	708	23,309	58	3	5,984	31,445	68,000
所有株式数の 割合（％）	－	4.40	2.25	74.13	0.18	0.01	19.03	100.00	－

（注）1 自己株式38,687株は、「個人その他」に38単元、「単元未満株式の状況」に687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27年3月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合 (%)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	20,360	64.61
関西電力株式会社	大阪市北区中之島三丁目6番16号	2,252	7.15
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	1,120	3.55
出口 三 郎	長野県松本市	392	1.24
戸 谷 康 信	名古屋市昭和区	354	1.12
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	282	0.89
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	263	0.83
株式会社ワカタケ	大阪市生野区林寺四丁目8番8号	228	0.72
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
大 森 昌 太 郎	愛知県丹羽郡	165	0.52
計	—	25,633	81.34

(8) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成27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 38,000	—	—
完全議決権株式 (その他)	普通株式 31,407,000	31,407	—
単元未満株式	普通株式 68,000	—	—
発行済株式総数	31,513,000	—	—
総株主の議決権	—	31,407	—

(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687株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成27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	38,000	—	38,000	0.12
計	—	38,000	—	38,000	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	1,400	161
当期間における取得自己株式	446	57

(注) 当期間における取得自己株式には、平成27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（一）	—	—	—	—
保有自己株式数	38,687	—	39,133	—

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成27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27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41期	第42期	第43期	第44期	第45期	第46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	平成27年 3 月
最高 (円)	96	70	121	113	210	180
最低 (円)	41	37	39	60	84	96

(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26年 10月	11月	12月	平成27年 1 月	2 月	3 月
最高 (円)	122	133	133	128	122	180
最低 (円)	96	111	112	114	114	115

(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】

男性 7名 女性 1名 (役員のうち女性の比率－%)

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	3
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) 平成27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	21
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 当社取締役不動産事業部担当補佐(現任)	(注) 1	3
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	—	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) 3	—
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) 4	—
計						29

- (注) 1 平成27年6月23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。
4 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。
5 取締役山地進氏は、社外取締役であります。
6 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。

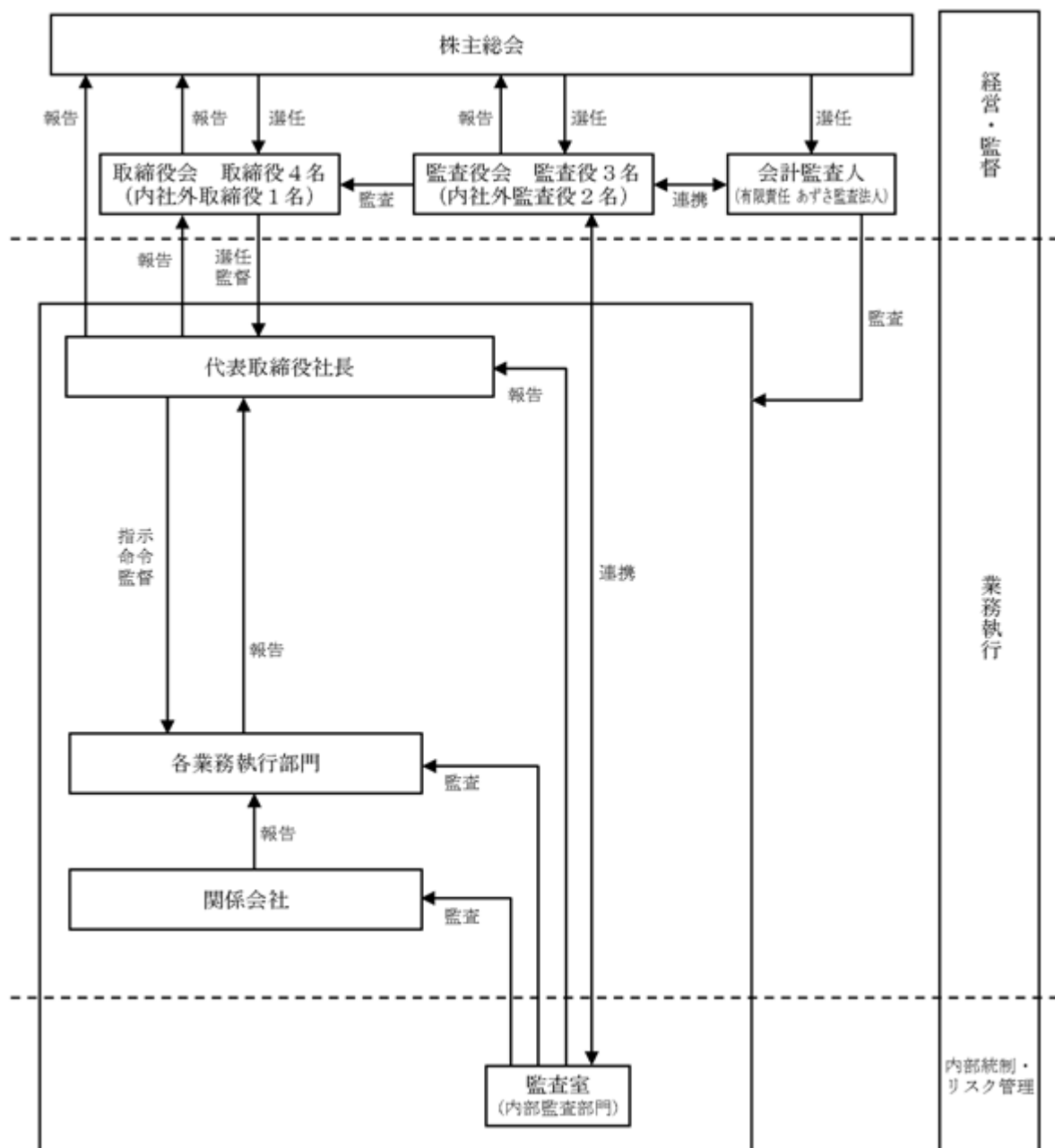
② 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

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3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. 当社及び当社子会社の取締役、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、当社社長がその精神を当社グループ会社全役職員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) 当社グループ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当社及び当社子会社において各々がコンプライアンス規程を定め、各社がこれに従った運用を行う。
 - (ロ) 当社が当社グループのコンプライアンス体制を統括し、子会社と一体となったコンプライアンスの推進を行い、当社グループの法令等遵守体制の構築、維持、向上を推進する。
 - (ハ) 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当社グループ内報告体制の構築として、当社グループ役職員の内部通報制度を設置する。
 - (ニ) 監査室は業務運営状況の調査、法令・定款に抵触する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・文書の取扱いに関しては、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. 当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - (a) 当社は、当社及び当社子会社のリスク管理体制の基礎として、当社グループに関する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) 監査室は当社グループのリスク管理状況を調査し、その結果を社長に報告する。
- iv. 当社及び当社子会社の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、当社グループ全体の経営計画を当社が策定し、これを達成するため、グループ各社において各社経営計画を立案して、それぞれの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) 当社及び当社子会社の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各社において取締役会を毎月1回定時に開催するほか、必要に応じて随時開催する。また、各社の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) 当社は、当社の取締役会の決定に基づく業務執行について、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し、当社子会社においてもこれに準拠した体制を構築させるものとする。
- 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) 当社が定める関係会社管理規程において、子会社における重要事項の決定にあたっては事前に協議を行い、子会社の営業成績、財務状況その他の経営情報について、当社への定期的な報告を行うことを定め、義務付ける。
 - (b) 当社の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。
 - (c) 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。
- vi. 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項、同使用人の取締役からの独立性に関する事項及び同使用人に対する監査役の指示の実効性の確保に関する事項
 - (a) 監査役が監査役の職務を補助すべき使用人の任命・異動を求めた場合は、社長が監査役会の同意を得て、監査役補助者を決定するものとする。
 - (b) 監査役補助者は、他の職務との兼職を行うことができない。
 - (c) 監査役補助者は監査役の指揮命令に従うものとし、当該指揮命令に従わない場合の処分に関する事項を定める。

- vii. 当社及び当社子会社の取締役及び使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制
- (a) 当社グループの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、当社監査役に対して報告を行う。
- (b) 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。
- (c) 当社グループ内部通報制度に基づく通報を受けた場合、速やかに監査役に報告を行うものとする。
- (d) 当社は、当社グループの役職員が、当社監査役への報告を行ったことを理由として不利な取り扱いを行うことを禁止する旨を定め、当社グループ内において周知徹底する。
- viii. 監査役職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項
- 当社は、監査役が職務の執行について生ずる費用の前払い等を請求した場合、当該請求等が必要でないことを証明した場合を除いて速やかに当該費用の処理を行うものとする。
- ix. その他当社の監査役が監査が実効的に行われることを確保するための体制
- 当社監査役は、取締役会、その他経営上重要な会議に参加し、業務の執行状況を確認するほか、常勤監査役が日常業務における決裁書類等の重要書類を閲覧し、必要に応じて当社役職員に説明を求めることができる。
- x. 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、山口義敏

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13名、その他3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の利害関係はなく、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

社外取締役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いております。

社外監査役土堤内清嗣氏及び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、意見をいただいております。

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。)	9,450	9,450	—	2
監査役(社外監査役を除く。)	7,200	7,200	—	2
社外役員	3,450	3,450	—	5

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

「当会社の取締役は、20名以内とする。」旨を定款にて定めております。

⑦ 取締役選任決議の要件

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

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

⑧ 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

a 自己株式の取得

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

b 中間配当

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

⑨ 株主総会の特別決議事項要件

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

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

② 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

③ 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

④ 【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号。）に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。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。
- 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26年4月1日から平成27年3月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成26年4月1日から平成27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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,362,729	1,122,360
受取手形及び売掛金	162,090	174,499
販売用不動産	53,186	147,830
繰延税金資産	—	86,879
その他	72,255	49,430
貸倒引当金	△4,274	△3,536
流動資産合計	1,645,987	1,577,464
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	※1 5,187,420	※1,※2 5,452,647
土地	5,406,175	※2 5,739,191
その他（純額）	※1 43,605	※1 41,642
有形固定資産合計	10,637,202	11,233,481
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
その他	24,666	21,902
無形固定資産合計	267,952	265,188
投資その他の資産		
投資有価証券	※2 200,018	※2 200,063
繰延税金資産	—	5,230
その他	※3 140,695	※3 159,108
投資その他の資産合計	340,713	364,402
固定資産合計	11,245,868	11,863,072
資産合計	12,891,855	13,440,536

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	60,623	68,606
短期借入金	10,400,000	※2 6,800,000
未払法人税等	25,335	33,109
前受金	242,219	296,814
預り金	334,887	188,092
賞与引当金	—	2,421
その他	55,991	103,892
流動負債合計	11,119,056	7,492,936
固定負債		
長期借入金	—	※2 3,700,000
退職給付に係る負債	230,166	228,482
繰延税金負債	400	378
その他	373,043	394,512
固定負債合計	603,610	4,323,373
負債合計	11,722,666	11,816,309
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,405,000	3,405,000
資本剰余金	712,546	712,546
利益剰余金	△2,931,458	△2,482,144
自己株式	△7,448	△7,610
株主資本合計	1,178,639	1,627,792
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	724	796
退職給付に係る調整累計額	△10,175	△4,360
その他の包括利益累計額合計	△9,450	△3,564
純資産合計	1,169,188	1,624,227
負債純資産合計	12,891,855	13,440,536

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	2,209,275	2,574,995
売上原価	764,478	1,078,708
売上総利益	1,444,797	1,496,287
販売費及び一般管理費	※ 1 989,970	※ 1 1,019,231
営業利益	454,826	477,055
営業外収益		
受取利息	2,507	2,132
受取賃貸料	1,220	3,016
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	—
貸倒引当金戻入額	127	1,022
違約金収入	—	900
固定資産税等精算差額	24	1,105
その他	2,020	548
営業外収益合計	17,665	8,725
営業外費用		
支払利息	100,469	95,539
その他	3,867	2,042
営業外費用合計	104,337	97,581
経常利益	368,154	388,199
特別利益		
固定資産売却益	—	※ 2 14,548
特別利益合計	—	14,548
特別損失		
減損損失	—	※ 3 5,660
特別損失合計	—	5,660
税金等調整前当期純利益	368,154	397,086
法人税、住民税及び事業税	32,409	39,881
法人税等調整額	—	△92,109
法人税等合計	32,409	△52,227
少数株主損益調整前当期純利益	335,745	449,314
当期純利益	335,745	449,314

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	335,745	449,314
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△337	71
退職給付に係る調整額	—	5,814
その他の包括利益合計	※1,※2 △337	※1,※2 5,886
包括利益	335,408	455,200
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	335,408	455,200
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

当連結会計年度（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
当期首残高	3,405,000	712,546	△2,931,458	△7,448	1,178,639
当期変動額					
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当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	449,314	△161	449,153
当期末残高	3,405,000	712,546	△2,482,144	△7,610	1,627,792

	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	724	△10,175	△9,450	1,169,188
当期変動額				
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当期変動額（純額）	71	5,814	5,886	5,886
当期変動額合計	71	5,814	5,886	455,039
当期末残高	796	△4,360	△3,564	1,624,227

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27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	368,154	397,086
減価償却費	167,441	171,442
減損損失	—	5,660
賞与引当金の増減額 (△は減少)	—	2,421
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,108	△1,022
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	△195,704	—
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	219,990	4,131
受取利息及び受取配当金	△2,507	△2,132
支払利息	100,469	95,539
固定資産売却損益 (△は益)	—	△14,548
投資有価証券清算益	△2,719	—
売上債権の増減額 (△は増加)	29,015	△12,409
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△53,186	△94,644
仕入債務の増減額 (△は減少)	335	7,982
前受金の増減額 (△は減少)	50,577	54,594
預り金の増減額 (△は減少)	89,548	△146,794
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	22,882	21,469
その他	△72,282	58,002
小計	720,906	546,779
利息及び配当金の受取額	2,266	2,198
利息の支払額	△101,069	△95,538
法人税等の支払額	△45,050	△32,556
営業活動によるキャッシュ・フロー	577,053	420,882
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	200,000	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	△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	△102,732	△1,065,842
有形固定資産の売却による収入	—	306,078
その他	869	△1,325
投資活動によるキャッシュ・フロー	△94,104	△761,089
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)	△500,000	△3,800,000
長期借入れによる収入	—	4,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△100,000
その他	△220	△161
財務活動によるキャッシュ・フロー	△500,220	99,838
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△17,271	△240,368
現金及び現金同等物の期首残高	1,280,001	1,262,729
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,262,729	※ 1,022,360

【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

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) 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

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、賃貸事業用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。

(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、「営業外収益」の「その他」に含めていた「貸倒引当金戻入額」及び「固定資産税等精算差額」は営業外収益の総額の100分の10を超えたため、当連結会計年度より独立掲記することとしました。また、前連結会計年度において、独立掲記しておりました「還付加算金」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「その他」に表示していた1,388千円及び「還付加算金」784千円は、「貸倒引当金戻入額」127千円、「固定資産税等精算差額」24千円、「その他」2,020千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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
有形固定資産減価償却累計額	950,386千円	1,089,651千円

※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。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
建物及び構築物	—千円	1,044,126千円
土地	—	2,342,176
計	—	3,386,302

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	—千円	200,000千円
長期借入金	—	3,700,000
計	—	3,900,000

上記以外で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66,163千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、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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資有価証券	200,018千円	200,063千円

※3 資産の金額から直接控除している貸倒引当金の額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
投資その他の資産 その他（長期滞留債権）	403千円	118千円

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
貸出コミットメントの総額	10,400,000千円	6,600,000千円
借入実行残高	10,400,000	6,600,000
差引額	—	—

(連結損益計算書関係)

※ 1 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
広告宣伝費	80,467千円	86,497千円
従業員給料	511,928	500,442
賞与引当金繰入額	—	2,421
退職給付費用	26,841	27,621
賃借料	42,015	41,547
業務委託費	50,603	53,748

※ 2 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。

※ 3 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（千円）
大阪市	賃貸設備（店舗）	建物及び構築物	2,209
		土地	3,451
合計			5,660

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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	△539千円	48千円
組替調整額	—	—
計	△539	48
退職給付に係る調整額：		
当期発生額	—	5,814
組替調整額	—	—
計	—	5,814
税効果調整前合計	△539	5,863
税効果額	202	22
その他の包括利益合計	△337	5,886

※ 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金：		
税効果調整前	△539千円	48千円
税効果額	202	22
税効果調整後	△337	71
退職給付に係る調整額：		
税効果調整前	—	5,814
税効果額	—	—
税効果額調整後	—	5,814
その他の包括利益合計		
税効果調整前	△539	5,863
税効果額	202	22
税効果調整後	△337	5,886

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27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)	37,287	1,400	—	38,687
合計	37,287	1,400	—	38,687

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加1,400株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

※ 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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	1,362,729千円	1,122,360千円
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	1,262,729	1,022,360

(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

(注) 当連結会計年度末において、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の残高はありません。

(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26年3月31日)
未経過リース料期末残高相当額	
1年内	219
1年超	—
合計	219

(注) 1. 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ため、支払利子込み法により算定しております。

2. 当連結会計年度末において、未経過リース料期末残高相当額の残高はありません。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
支払リース料	1,079	219
減価償却費相当額	1,079	219

(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、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
其他有価証券	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	—

当連結会計年度（平成27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	1,122,360	1,122,360	—
(2) 受取手形及び売掛金	174,499	174,499	—
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	173,896	181,344	7,447
其他有価証券	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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27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

当連結会計年度（平成27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	1,122,360	—	—	—
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 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
前連結会計年度（平成26年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	10,400,000	—	—	—	—	—
合計	10,400,000	—	—	—	—	—

当連結会計年度（平成27年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	6,600,000	—	—	—	—	—
長期借入金	200,000	200,000	200,000	200,000	3,100,000	—
合計	6,800,000	200,000	200,000	200,000	3,100,000	—

(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

当連結会計年度(平成27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	173,896	181,344	7,447
	(2)社債	—	—	—
	(3)その他	—	—	—
	小計	173,896	181,344	7,447
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		173,896	181,344	7,447

2 その他有価証券

前連結会計年度(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

当連結会計年度（平成27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	26,167	24,993	1,174
	②社債	—	—	—
	③その他	—	—	—
	小計	26,167	24,993	1,174
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		26,167	24,993	1,174

（注）非上場株式（連結貸借対照表計上額 0千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

（デリバティブ取引関係）

当社グループは、デリバティブ取引を全く行っておりませんので該当事項はありません。

（退職給付関係）

1 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	211,694千円	230,166千円
勤務費用	21,026	21,806
退職給付の支払額	△2,555	△23,490
退職給付に係る負債の期末残高	230,166	228,482

3 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
簡便法で計算した勤務費用	21,026千円	21,806千円
会計基準変更時差異の費用処理額	5,814	5,814
退職給付費用	26,841	27,621

4 退職給付に係る調整額

退職給付に係る調整額に計上した項目（税効果控除前）は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
会計基準変更時差異	一千円	5,814千円

5 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。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
会計基準変更時差異	10,175千円	4,360千円

(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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,169,998	1,905,155
建物減価償却超過額	134,038	116,626
土地評価損	83,424	74,953
退職給付に係る負債	81,939	73,594
その他	30,757	30,115
繰延税金資産小計	2,500,157	2,200,444
評価性引当額	△2,500,157	△2,108,335
繰延税金資産合計	—	92,109
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	400	378
繰延税金負債合計	400	378
繰延税金資産の純額	—	92,109
繰延税金負債の純額	400	378

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26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	38.0%	35.6%
(調整)		
永久に損金に算入されない項目	19.0	0.7
住民税均等割等	4.1	1.2
評価性引当額の増減	△52.2	△53.1
税率変更による影響額	0.0	1.9
その他	0.0	0.5
税効果会計適用後の法人税等の負担率	8.8	△13.2

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日以後に開始する連結会計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日に開始する連結会計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日に開始する連結会計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7,362千円、繰延税金負債の金額は39千円、それぞれ減少しました。また、法人税等調整額は7,362千円、その他有価証券評価差額金は39千円、それぞれ増加しております。

(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、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。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、609,158千円（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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	10,866,906	10,797,382
期中増減額	△69,524	601,828
期末残高	10,797,382	11,399,210
期末時価	9,558,347	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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
増加		
賃貸用マンション等の新規取得価額	53,121千円	1,032,788千円
賃貸用オフィスビル等の設備投資額	18,303	14,242
減少		
賃貸用マンションの売却帳簿価額	—	290,743
賃貸用マンションの減損損失	—	5,660
賃貸用オフィスビル等の減価償却額	141,830	148,798

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、中古物件の買取再販まで、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」、「不動産販売」、「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) 不動産販売 ……中古物件の買取再販等
- (5) 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。

変更後の報告セグメントにつきましては、従来の「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」、「不動産販売」、「その他」の5事業区分としております。

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

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

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

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

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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,237,977	628,649	208,416	57,083	77,148	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	57,083	94,098	2,260,945	△51,670	2,209,275
セグメント利益	512,878	65,377	25,896	376	25,101	629,630	△174,804	454,826
セグメント資産	10,934,037	177,242	18,919	54,905	57,830	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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	不動産販売	その他	計		
売上高								
外部顧客への売上高	1,311,369	556,453	218,786	396,273	92,111	2,574,995	—	2,574,995
セグメント間の内部売上高又は振替高	7,477	3,491	29,175	—	16,200	56,344	△56,344	—
計	1,318,846	559,944	247,962	396,273	108,311	2,631,339	△56,344	2,574,995
セグメント利益	582,828	43,845	23,032	144	26,507	676,358	△199,302	477,055
セグメント資産	11,542,903	197,417	19,269	158,009	25,397	11,942,997	1,497,539	13,440,536
その他の項目								
減価償却費	152,212	10,837	—	—	—	163,049	8,393	171,442
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,055,139	2,233	—	—	—	1,057,372	5,058	1,062,430

- (注) 1. セグメント利益の調整額△199,302千円には、セグメント間取引消去4,683千円、各報告セグメントに帰属しない全社費用△203,985千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1,497,539千円には、セグメント間取引消去△21,349千円、各報告セグメントに帰属しない全社資産1,518,888千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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	不動産販売	その他	全社・消去	合計
減損損失	5,660	—	—	—	—	—	5,660

【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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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。

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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) 2	100,469	その他流動負債	260

当連結会計年度（自 平成26年4月1日 至 平成27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	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

(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10,400,000千円で、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6,600,000千円で、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。

(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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	37円15銭	51円60銭
1株当たり当期純利益金額	10円67銭	14円28銭

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,169,188	1,624,227
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)	1,169,188	1,624,227
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)	31,475,713	31,474,313

3 1株当たり当期純利益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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
連結損益計算書上の当期純利益金額(千円)	335,745	449,314
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(千円)	335,745	449,314
普通株式の期中平均株式数(株)	31,477,201	31,475,042

(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	10,400,000	6,600,000	0.86929	—
1年以内に返済予定の長期借入金	—	200,000	0.950	—
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。）	—	3,700,000	0.950	平成28年～31年
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	10,400,000	10,500,000	—	—

(注) 1. 「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。

2. 長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	200,000	200,000	200,000	3,100,000

【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)	488,535	1,069,131	1,792,595	2,574,995
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	33,040	136,065	273,093	397,086
四半期(当期)純利益金額(千円)	29,437	125,125	249,231	449,314
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	0.94	3.98	7.92	14.28

(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)	0.94	3.04	3.94	6.36

② 決算日後の状況

特記事項はありません。

③ 訴訟

平成23年12月2日付で紫野門前町アーバンライフ管理組合管理者よりマンション修復費用等の支払いを求め、京都地方裁判所に提起されていた損害賠償請求訴訟について、平成27年5月19日付で和解が成立いたしました。

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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	531,361	425,631
売掛金	※3 20,826	※3 19,137
前払費用	9,077	9,652
未収入金	※3 56,930	※3 29,484
繰延税金資産	—	78,355
その他	8,089	5,215
貸倒引当金	△1,194	△482
流動資産合計	625,090	566,994
固定資産		
有形固定資産		
建物	5,171,528	※1 5,440,360
構築物	2,331	※1 1,940
機械及び装置	10,425	9,223
工具、器具及び備品	8,517	7,040
土地	5,413,999	※1 5,747,015
有形固定資産合計	10,606,802	11,205,580
無形固定資産		
借地権	243,286	243,286
ソフトウェア	2,169	1,544
電話加入権	12,487	12,487
無形固定資産合計	257,943	257,318
投資その他の資産		
投資有価証券	※1 148,937	※1 148,931
関係会社株式	301,000	301,000
敷金及び保証金	75,974	76,253
繰延税金資産	—	5,230
その他	11,348	30,666
投資その他の資産合計	537,260	562,081
固定資産合計	11,402,006	12,024,979
資産合計	12,027,097	12,591,973

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	※3 55,262	※3 55,154
短期借入金	※3 10,400,000	※1,※3 6,800,000
未払金	※3 8,346	※3 4,642
未払法人税等	23,238	26,173
前受金	※3 115,453	※3 166,721
預り金	7,172	5,827
賞与引当金	—	2,421
その他	※3 260	※3 12,354
流動負債合計	10,609,734	7,073,295
固定負債		
長期借入金	—	※1 3,700,000
退職給付引当金	67,446	66,009
長期預り敷金保証金	※3 373,263	※3 394,779
固定負債合計	440,710	4,160,789
負債合計	11,050,444	11,234,084
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	307,546	307,546
資本剰余金合計	712,546	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	△3,182,940	△2,801,542
利益剰余金合計	△3,133,445	△2,752,047
自己株式	△7,448	△7,610
株主資本合計	976,652	1,357,888
純資産合計	976,652	1,357,888
負債純資産合計	12,027,097	12,591,973

②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	※2 1,153,104	※2 1,266,343
売上原価	※2 629,730	※2 674,914
売上総利益	523,374	591,429
販売費及び一般管理費	※1 171,045	※1 198,291
営業利益	352,328	393,138
営業外収益		
受取利息及び受取配当金	1,236	1,228
その他	※2 12,780	※2 2,314
営業外収益合計	14,017	3,542
営業外費用		
支払利息	※2 100,469	※2 95,539
その他	323	318
営業外費用合計	100,792	95,857
経常利益	265,553	300,823
特別利益		
固定資産売却益	—	※3 11,057
特別利益合計	—	11,057
特別損失		
減損損失	—	5,660
特別損失合計	—	5,660
税引前当期純利益	265,553	306,219
法人税、住民税及び事業税	△8,362	8,407
法人税等調整額	—	△83,585
法人税等合計	△8,362	△75,178
当期純利益	273,915	381,398

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 平成25年 4 月 1 日 至 平成26年 3 月31日)		当事業年度 (自 平成26年 4 月 1 日 至 平成27年 3 月31日)	
区分	注記 番号	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
業務委託費		39,130	6.2	46,078	6.8
賃借料		67,150	10.7	68,389	10.1
租税公課		87,280	13.9	90,750	13.4
管理諸費		119,083	18.9	118,704	17.6
水道光熱費		134,441	21.3	154,965	23.0
減価償却費		143,102	22.7	150,166	22.3
その他		39,543	6.3	45,859	6.8
売上原価		629,730	100.0	674,914	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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			
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
当期変動額合計	△135	273,695	273,695
当期末残高	△7,448	976,652	976,652

当事業年度（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		
		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	利益剰余金合計
						繰越利益剰余金	
当期首残高	3,405,000	405,000	307,546	712,546	49,495	△3,182,940	△3,133,445
当期変動額							
当期純利益						381,398	381,398
自己株式の取得							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	381,398	381,398
当期末残高	3,405,000	405,000	307,546	712,546	49,495	△2,801,542	△2,752,047

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	△7,448	976,652	976,652
当期変動額			
当期純利益		381,398	381,398
自己株式の取得	△161	△161	△161
当期変動額合計	△161	381,236	381,236
当期末残高	△7,610	1,357,888	1,357,888

【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しております。）

時価のないもの

移動平均法による原価法

2 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

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 8年～50年

構築物 8年～20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 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

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、賃貸事業用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。

(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。

	前事業年度 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
建物	— 千円	1,050,043千円
構築物	—	1,940
土地	—	2,350,000
計	—	3,401,983

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
短期借入金	— 千円	200,000千円
長期借入金	—	3,700,000
計	—	3,900,000

上記以外で、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15,031千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15,037千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、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26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
投資有価証券	148,937千円	148,931千円

- 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26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
貸出コミットメントの総額	10,400,000千円	6,600,000千円
借入実行残高	10,400,000	6,600,000
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26年 3 月31日)	当事業年度 (平成27年 3 月31日)
短期金銭債権	26,076千円	18,522千円
短期金銭債務	10,403,563	6,604,094
長期金銭債務	3,675	3,675

(損益計算書関係)

※ 1 前事業年度における販売費に属する費用のおおよその割合は0.1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は99.9%、当事業年度における一般管理費に属する費用の割合は100%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25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
役員報酬	18,600千円	20,100千円
従業員給料	59,757	69,004
賞与引当金繰入額	—	2,421
退職給付費用	8,081	9,208
減価償却費	3,886	3,864
租税公課	16,886	22,558
業務委託費	32,452	35,456

※ 2 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業取引による取引高		
売上高	23,688千円	23,677千円
仕入高	27,981	36,067
営業取引以外の取引による取引高	101,649	81,119

※ 3 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。

(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26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
繰延税金資産		
繰越欠損金	2,130,880	1,881,700
建物減価償却超過額	134,038	116,626
土地評価損	83,424	74,953
退職給付引当金	24,011	21,261
その他	24,929	24,472
繰延税金資産小計	2,397,282	2,119,014
評価性引当額	△2,397,282	△2,035,429
繰延税金資産合計	—	83,585
繰延税金負債		
繰延税金負債合計	—	—
繰延税金資産の純額	—	83,585
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 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
法定実効税率	前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。	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。

(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	5,171,528	535,088	118,145 (2,209)	148,111	5,440,360	754,020
	構築物	2,331	—	—	391	1,940	14,694
	機械及び装置	10,425	400	—	1,602	9,223	50,749
	工具、器具及び備品	8,517	1,874	50	3,300	7,040	27,804
	土地	5,413,999	511,542	178,526 (3,451)	—	5,747,015	—
	計	10,606,802	1,048,905	296,722 (5,660)	153,406	11,205,580	847,269
無形固定資産	借地権	243,286	—	—	—	243,286	—
	ソフトウェア	2,169	—	—	625	1,544	—
	電話加入権	12,487	—	—	—	12,487	—
	計	257,943	—	—	625	257,318	—

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	「フレアコート甲南」賃貸事業用不動産取得	431,589千円
	「駒沢アーバンライフ」賃貸事業用不動産取得	16,725千円
土地	「フレアコート甲南」賃貸事業用不動産取得	294,133千円
	「駒沢アーバンライフ」賃貸事業用不動産取得	149,963千円

2. 当期減少額のうち主なものは、次のとおりであります。

建物	「アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー」賃貸事業用不動産売却	106,797千円
	「堂島アーバンライフ」賃貸事業用不動産売却	2,676千円
土地	「アーバンライフ神戸三宮ザ・タワー」賃貸事業用不動産売却	74,972千円
	「堂島アーバンライフ」賃貸事業用不動産売却	94,908千円

3. 「当期減少額」欄の()は内書きで、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

(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	1,597	482	1,479	600
賞与引当金	—	2,421	—	2,421

(注) 貸倒引当金の期末残高のうち118千円は、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、及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45期）（自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日）平成26年6月25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26年6月25日近畿財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第46期第1四半期）（自 平成26年4月1日 至 平成26年6月30日）平成26年8月1日近畿財務局長に提出

（第46期第2四半期）（自 平成26年7月1日 至 平成26年9月30日）平成26年11月5日近畿財務局長に提出

（第46期第3四半期）（自 平成26年10月1日 至 平成26年12月31日）平成27年2月3日近畿財務局長に提出

(4) 臨時報告書

平成26年6月26日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書であります。

平成27年4月21日近畿財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号（財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象の発生）の規定に基づく臨時報告書であります。

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27年6月23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 ⑩
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山 口 義 敬 ⑩
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27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27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27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27年6月23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 ⑩
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山 口 義 敬 ⑩
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27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。