

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49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49回定時株主総会を下記により開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ながら後記の株主総会参考書類をご検討くださいます。同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示いただき、平成30年6月26日（火曜日）午後5時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。 敬 具

記

1. 日 時 平成30年6月27日（水曜日）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49期（平成29年4月1日から平成30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等委員会の連結計算書類監査結果報告の件

2. 第49期（平成29年4月1日から平成30年3月31日まで）計算書類報告の件

決議事項

議 案

取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件

以 上

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

◎事業報告、連結計算書類、計算書類および株主総会参考書類の内容について、株主総会の前日までに修正すべき事情が生じた場合には、当社ホームページ（<https://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29年4月1日から  
平成30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、インバウンドの増加や、地価の上昇も相まって企業収益や雇用・所得環境が改善し、個人消費や設備投資の持ち直しが継続するなど、緩やかな回復基調で推移しました。国外においては米中経済の堅調が日本や欧州、新興国に波及し、世界経済は回復ペースを速めているものの、地政学的リスクの顕在化、今後の貿易摩擦問題など、海外経済の行方は不透明な状況にあります。

当不動産業界におきましては、新築マンション市場は供給戸数、契約率ともに比較的堅調に推移しておりますが、近畿圏では平米単価は上昇し続けているものの販売価格は若干低下傾向にあります。また、中古マンション市場においても、成約件数の増加、成約価格の上昇が続いており、近畿圏の中古マンション市場規模は拡大傾向にあり、登録価格と成約価格との乖離幅は縮小しております。一方、賃貸オフィスビル市場は、大阪主要エリアでの空室率は3%台前半に改善し、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、当社グループは各事業において、以下のような取り組みを行いました。

不動産賃貸事業においては、主力オフィスビルである東神戸センタービルの高稼働を実現し、賃貸中区分所有物件やオフィスビルを新たに取得するなど更なる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、大手マンションデベロッパーより阪神間にて新築分譲マンションの販売を受託し販売実績を上げました。また神戸三宮エリアの不動産売買需要の拡大に応えるため、平成29年10月に神戸三宮店をオープンいたしました。

不動産管理事業においては、賃貸物件オーナー様向けに賃貸トラブルや相続対策などの各種セミナーとして賃貸オーナーズフェスタを開催し、積極的にコミュニケーションを図り、また賃貸管理サービスの品質向上に努めました。

不動産販売事業においては、仲介事業における独自の情報網を活用しながら、中古物件の買取りを積極的に行い、物件特性にあわせたリフォーム・リノベーションを施し、一般的な中古マンションとの差別化を図った販売に注力いたしました。また販売物件には住宅あんしん瑕疵保険を付保し、アーバンライフ独自のアフターサービス基準を設けるなど顧客の安心に繋がる施策を講じました。

不動産関連事業においては、政府の既存住宅流通・リフォーム市場の環境整備と住宅の再生を促進するという政策に沿い、グループ内のリフォーム事業を伸ばすべく、他事業との連携を図ってまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は31億64百万円（前期比4.4%減）、営業利益4億70百万円（前期比0.1%減）、経常利益4億4百万円（前期比0.2%減）、親会社株主に帰属する当期純利益4億99百万円（前期比50.3%増）となりました。

セグメントごとの業績は次のとおりであります。

#### 〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、保有賃貸マンションの売却を進める一方で、新たに賃貸中マンションの取得に注力し、保有物件の入れ替えを図りました。これらの新規取得物件による増収があったこと、さらに東神戸センタービル（神戸市東灘区）の稼働率が過去最大となったことで前期に比し増収となりましたが、物件を新規取得したことによる管理コストの増加もあり、売上高は13億92百万円（前期比2.9%増）、営業利益は5億70百万円（前期比1.4%減）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、神戸市内に営業店を新設し、人材採用による増員を行うなど、阪神間を中心とした営業力の強化を行いました。販売代理部門が販売受託した高額物件（神戸市中央区）の販売が好調であったこと、売買仲介部門では大型物件の仲介を行ったことにより取扱単価が増加したことなどから、売上高は7億82百万円（前期比27.4%増）、営業利益は1億48百万円（前期は営業利益4百万円）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安定しておりますが、人件費が増加したことなどから、売上高は2億28百万円（前期比0.0%減）、営業利益は8百万円（前期比73.7%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、大型物件の売却があった前期に比して、売却戸数および取引高が減少したこと、過年度分譲物件のアフターサービス工事費用等が発生したことなどから、売上高は5億94百万円（前期比36.5%減）、営業利益は29百万円（前期比69.5%減）となりました。

### 〔不動産関連事業〕

不動産関連事業におきましては、リフォーム工事収入が増加したものの、前期に計上されていた派遣手数料収入が発生しなかったことなどから、売上高は1億66百万円（前期比6.0%減）、営業利益は33百万円（前期比4.2%増）となりました。

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

### セグメントごとの売上高および営業利益

| 区 分     | 連結売上高 | （前期比）  | 連結営業利益 | （前期比）  |
|---------|-------|--------|--------|--------|
|         | 百万円   |        | 百万円    |        |
| 不動産賃貸   | 1,392 | 2.9%増  | 570    | 1.4%減  |
| 販売代理・仲介 | 782   | 27.4%増 | 148    | -      |
| 不動産管理   | 228   | 0.0%減  | 8      | 73.7%減 |
| 不動産販売   | 594   | 36.5%減 | 29     | 69.5%減 |
| 不動産関連   | 166   | 6.0%減  | 33     | 4.2%増  |
| 消去又は全社  | -     | -      | △320   | -      |
| 合 計     | 3,164 | 4.4%減  | 470    | 0.1%減  |

- (注) 1. 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. 販売代理・仲介事業の前期連結営業利益は4百万円であり、増加率が1,000%を超えるため記載しておりません。

### (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

株式会社森トラスト・ホールディングス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46期<br>平成27年3月期 | 第47期<br>平成28年3月期 | 第48期<br>平成29年3月期 | 第49期(当期)<br>平成30年3月期 |
|-------------------------|-----|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 売 上 高                   | 百万円 | 2,574            | 2,836            | 3,309            | 3,164                |
| 経 常 利 益                 | 百万円 | 388              | 486              | 405              | 404                  |
| 親会社株主に帰属する<br>当 期 純 利 益 | 百万円 | 449              | 443              | 332              | 499                  |
| 1株当たり当期純利益              | 円   | 14.28            | 14.08            | 10.56            | 158.81               |
| 総 資 産                   | 百万円 | 13,440           | 14,082           | 14,083           | 15,799               |
| 純 資 産                   | 百万円 | 1,624            | 2,071            | 2,403            | 2,903                |

(注) 当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。第49期の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。



## (5) 対処すべき課題

不動産業界におきましては、新築マンション市場が堅調に推移し、中古マンション市場においても成約価格の上昇傾向が続いております。

また、賃貸オフィスビル市場は、企業の好業績により拡張移転ニーズも高く、大阪ビジネス地区の空室率は3%台前半まで改善するなど非常に好調な市況にあります。

こうした状況のもと、当社グループにおきましては、当社の主力物件である東神戸センタービルの評価額が最高水準の位置づけにあることを踏まえ、同ビルを売却し、その売却益により会計上の累積損失を一掃して自己資本を大幅に増強することで、財務体質の抜本的な改善による強固な財務基盤の構築を実現することといたしました。また、これにより得られるキャッシュを借入金の返済に充当することでバランスシートをスリム化する一方、本物件譲渡に伴う一時的な収益力低下に対応するため、強固な財務体質を背景とする資金調達力を活かして新たな賃貸資産の取得、現在注力している中古マンションの買取再販事業の拡大および当社の主力事業であった新築分譲マンション事業の再開等を検討しており、新たな収益の積み上げを図ることで、より発展的な成長を目指す企業として次のステージに踏み出すこととしました。

今後につきましては、不動産賃貸事業においては、新たな収益不動産の獲得を推進し、賃貸収益の規模拡大を図ってまいります。

販売代理・仲介事業においては、販売代理事業における新築分譲物件の新規受託を推進し、これまでの販売実績を活かした速やかな販売活動を実施いたします。また、仲介事業においては、営業店舗網の強化として昨年、新規出店した神戸三宮店を軌道に乗せ、阪神間における当社グループのマーケットシェアをさらに高めてまいります。あわせて、今後の仲介取扱い件数拡大に繋がる施策として、不動産管理事業における賃貸管理戸数の増加を推進し、安定的な収益の確保と今後の取引機会の獲得に注力いたします。

不動産販売事業においては、買取再販事業を中心とした物件仕入れと売却の拡大を推進しており、賃貸中区分所有物件のストックも積み上がってきたため、今後の販売への転換による売上拡大を目指してまいります。

以上の施策のもと、当社グループは累積損失を抱えた事業再構築段階を完全に終了し、真に持続的成長が可能な企業を目指して、総合不動産業としての事業領域・事業規模の拡大に努め、不動産にかかる様々なサービスを横断的に提供できる事業体制を構築し、顧客の不動産に関するあらゆる要望、課題を解決すべく取り組んでまいります。

## (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2,036,000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。当社は株式会社森トラスト・ホールディングス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76億50百万円のコミットメントライン契約を締結しております。

### ② 親会社との間の取引に関する事項

#### イ. 当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項

当社は、親会社から事業資金の借入を行うに当たり、市場金利を勘案し、双方協議の上、借入利率を決定しております。

#### ロ. 当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断およびその理由

当社取締役会は、上記イ.の理由により、当該取引が当社の利益を害さないものであるとして、社外取締役を含めた取締役の全員一致により判断しております。

### ③ 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30年3月31日現在、重要な子会社は上記1社であります。

## (7) 主要な事業内容（平成30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               |
| 不動産関連   | 上記以外の不動産関連業務             |

(8) 主要な営業所（平成30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 | 本 店   | 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号 |            |  |
|                 | 営 業 店 | 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              | 兵庫県西宮市北昭和町 |  |
|                 |       | 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     |  |
|                 |       | 神戸三宮店              | 神戸市中央区     |  |

(9) 従業員の状況（平成30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 |
| 104名    | 10名増        |

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

② 当社の従業員の状況

|         |             |         |             |
|---------|-------------|---------|-------------|
| 従 業 員 数 | 前 期 末 比 増 減 | 平 均 年 齢 | 平 均 勤 続 年 数 |
| 16名     | 一名          | 44.3歳   | 10.5年       |

(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1名）は含んでおりません。

(10) 主要な借入先の状況（平成30年3月31日現在）

|                    |       |
|--------------------|-------|
| 借 入 先              | 借 入 額 |
|                    | 百万円   |
| 株式会社森トラスト・ホールディングス | 7,650 |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行      | 3,650 |

(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30年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 9,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 3,151,300株(自己株式を含む)
- (3) 株主数 1,121名(前期末比50名減)

### (4) 大株主（上位10名）

| 株 主 名                   | 持 株 数 | 持 株 比 率 |
|-------------------------|-------|---------|
|                         | 千株    | %       |
| 森 ト ラ ス ト 株 式 会 社       | 2,036 | 64.70   |
| 関 西 電 力 株 式 会 社         | 225   | 7.16    |
| 三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社 | 112   | 3.56    |
| 戸 谷 康 信                 | 35    | 1.12    |
| 出 口 三 郎                 | 27    | 0.89    |
| 瓦 谷 正                   | 23    | 0.75    |
| 株 式 会 社 ワ カ タ ケ         | 22    | 0.72    |
| タ カ ラ 興 産 株 式 会 社       | 21    | 0.69    |
| 株 式 会 社 ケ イ エ ム コ ー ポ   | 14    | 0.46    |
| 藤 本 茂                   | 14    | 0.45    |

(注) 持株比率は自己株式（4,230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

平成29年10月1日を効力発生日として、単元株式数を1,000株から100株に変更を行っております。また同日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を実施したことにより、発行可能株式総数は90,000,000株から9,000,000株に、発行済株式総数は31,513,000株から3,151,300株にそれぞれ減少しております。

## 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 の 状況 (平成30年 3月31日現在)

| 会社における<br>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>フォレセーナ株式会社 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<br>事業部長                                                                  |
| 取 締 役                 | 高 橋 信     | 不動産事業部担当補佐<br>森トラスト株式会社 専務取締役<br>フォレセーナ株式会社 取締役<br>愛知道路コンセッション株式会社 取締役<br>MT&ヒルトンホテル株式会社 代表取締役 |
| 取 締 役<br>(常勤監査等委員)    | 柴 田 裕 司   |                                                                                                |
| ※取 締 役<br>(監 査 等 委 員) | 土 堤 内 清 嗣 | 古林紙工株式会社 社外取締役                                                                                 |
| ※取 締 役<br>(監 査 等 委 員) | 永 廣 建 志   |                                                                                                |
| ※取 締 役<br>(監 査 等 委 員) | 宮 永 亮     | 関西電力株式会社 経営企画室グループ事業担<br>当室長<br>関電不動産開発株式会社 取締役<br>東洋テック株式会社 社外取締役                             |

- (注) 1. 当社は、平成29年6月27日付で監査等委員会設置会社に移行しております。これに伴い、同日に取締役宮永亮氏、常勤監査役柴田裕司氏、監査役土堤内清嗣氏、永廣建志氏は、任期満了により退任し、新たに取締役(監査等委員)として柴田裕司氏、土堤内清嗣氏、永廣建志氏、宮永亮氏がそれぞれ就任いたしました。
2. 土堤内清嗣氏、永廣建志氏および宮永亮氏(※印)につきましては、会社法第2条第15号に定める社外取締役であり、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. 情報収集その他監査の実効性を高め、監査・監督機能を強化するために柴田裕司氏を常勤の監査等委員として選定しております。
4. 取締役(常勤監査等委員)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。

### (2) 責任限定契約の内容の概要

当社と監査等委員である取締役4名全員は、会社法第427条第1項の規定に基づき、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。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。

### (3) 取締役および監査役の報酬等の額

| 区 分                        | 支給人員       | 支給額                  |
|----------------------------|------------|----------------------|
| 取締役（監査等委員を除く）<br>（うち社外取締役） | 4名<br>(1名) | 12,900千円<br>(300千円)  |
| 取締役（監査等委員）<br>（うち社外取締役）    | 4名<br>(3名) | 8,550千円<br>(3,600千円) |
| 監 査 役<br>（うち社外監査役）         | 3名<br>(2名) | 2,100千円<br>(600千円)   |
| 合 計                        | 11名        | 23,550千円             |

- (注) 1. 当社は、平成29年6月27日付で監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 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。
3. 監査等委員会設置会社移行前の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。また、監査等委員会設置会社移行後の取締役（監査等委員を除く）の報酬限度額は平成29年6月27日開催の第48回定時株主総会において年額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。
4. 取締役（監査等委員）の報酬限度額は平成29年6月27日開催の第48回定時株主総会において年額2千4百万円以内と決議いただいております。
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、社外役員が親会社等又は当社を除く親会社等の子会社等から受けた役員報酬等はありません。
7. 事業年度末現在の人員は取締役（監査等委員を除く）3名、取締役（監査等委員）4名（うち社外取締役3名）であります。

### (4) 社外役員に関する事項

社外取締役（監査等委員）土埴内清嗣氏、永廣建志氏および宮永亮氏

#### a. 重要な兼職先との関係

社外取締役土埴内清嗣氏が社外取締役を務めております古林紙工株式会社と当社との間には特別な関係はありません。

社外取締役宮永亮氏が経営企画室グループ事業担当室長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。また同氏が取締役を務めております関電不動産開発株式会社および同氏が社外取締役を務めております東洋テック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

社外取締役土埴内清嗣氏は、当事業年度中に開催された取締役会14回のうち社外監査役として4回、監査等委員である取締役として9回、また監査役会5回全てに、監査等委員会10回のうち9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。

社外取締役永廣建志氏は、当事業年度中に開催された取締役会14回のうち社外監査役として4回、監査等委員である取締役として10回、また監査役会5回全てに、監査等委員会10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。

社外取締役宮永亮氏は、当事業年度中に開催された取締役会14回のうち取締役（監査等委員である取締役を除く。）として2回、監査等委員である取締役として9回、また監査等委員会10回のうち9回に出席し、必要に応じ、豊富な業務経験と幅広い見識に基づき発言を行っております。

## 5. 会計監査人の状況

### (1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

### (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

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

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

### (3) 会計監査人の報酬等に対する監査等委員会が同意をした理由

監査等委員会は、当社の事業規模や事業内容に照らし、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務遂行状況および報酬見積りの算定根拠などが適切であるかどうかについて検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

### (4) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

## (5) 会計監査人の解任または不再任の決定の方針

監査等委員会は、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) 当社およ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

- 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、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。
- ② 法令等遵守を実現するため次の体制を構築する。
  1. 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およ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。
  2. 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。
  3. 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。
  4. 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) 当社およ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

- ① 当社は、当社およ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。
- ② 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。

## (4) 当社およ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

- 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、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。
- ② 当社およ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。
- ③ 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。

## (5) 当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 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。



- ② 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。
  - ③ 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。
- (6) **監査等委員会の職務を補助すべき取締役および使用人に関する事項、同取締役および使用人の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項ならびに同取締役および使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項**
- ① 監査等委員会がその職務を補助すべき取締役および使用人の任命・異動を求めた場合は、社長が監査等委員会の同意を得て、当該補助者を決定するものとする。
  - ② 監査等委員会の補助者は、他の職務との兼職を行うことができない。
  - ③ 監査等委員会の補助者は監査等委員会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。
- (7) **当社および当社子会社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）および使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告するための体制その他の監査等委員会への報告に関する体制**
- ① 当社グループの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、当社監査等委員会に対して報告を行う。
  - ② 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等委員会に報告するものとする。
  - ③ 当社グループ内部通報制度に基づく通報を受けた場合、速やかに当社監査等委員会（監査等委員を含む。）に報告を行うものとする。
  - ④ 当社は、当社グループの役職員が、当社監査等委員会（監査等委員を含む。）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。

**(8) 監査等委員の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、監査等委員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。

**(9) その他当社の監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制**

監査等委員は、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、常勤の監査等委員は、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。

**(10) 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。

**7. 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要**

当社グループは、業務の適正を確保するための体制に関する基本方針に基づいて、下記の取り組みを実施しております。

**(1) コンプライアンスに関する取り組み**

当社は、監査等委員会設置会社への移行による各種規程関係の見直しを実施し、コーポレートガバナンス・コード対応の再検証、体制の整備を行いました。

また、毎月の定時取締役会において、コンプライアンス体制の整備状況および内部通報等の運用状況をモニタリングしております。

**(2) リスク管理体制に対する取り組み**

当社は、当社および当社グループ会社の事業運営上のリスク事項について確認作業を実施し、社内外でのリスク事象について注意喚起等を行い、毎月の定時取締役会において、リスクの発生および対応状況についての報告、協議、モニタリングを行っております。

### (3) 取締役の職務の執行の効率性を確保するための取り組み

当社は、業務執行ラインの目標を明確にするため、全社員に対して会社の経営計画についての説明を実施しております。

また、経営計画の進捗状況については、毎月開催される定時取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、各部門の業務執行状況およびグループ会社の経営状況について報告するとともに、業務執行、会社運営上の重要事項に関する議案についての審議、決議を行っております。

### (4) 企業集団における業務の適正を確保するための取り組み

当社は、当社グループ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、グループ会社の業務状況について重要な事項を当社の取締役会に報告しております。

また、当社の監査室が当社グループ会社全体を監査対象とし、必要に応じて子会社監査を実施しております。

### (5) 監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための取り組み

当社監査等委員は、毎月の定時取締役会および臨時取締役会に出席した後、原則として取締役会終了後に監査等委員会を開催し、監査に関する重要な事項の決議や監査の実施状況の確認、協議を行っております。

また、常勤監査等委員は四半期毎に会計監査人と面談し、監査結果の報告を受けるとともに、経営上の重要事項について意見交換を行っているほか、社内の重要な会議への出席や、日常業務における決裁書類等重要書類の閲覧等により、業務の執行状況の確認を行っております。

---

(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30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      | 2,095,451  | 流動負債         | 9,049,969  |
| 現金及び預金    | 1,207,861  | 支払手形及び買掛金    | 88,533     |
| 受取手形及び売掛金 | 185,327    | 短期借入金        | 8,200,000  |
| 販売用不動産    | 492,380    | 未払法人税等       | 75,887     |
| 繰延税金資産    | 93,721     | 前受金          | 312,989    |
| その他       | 117,985    | 預り金          | 238,507    |
| 貸倒引当金     | △1,825     | 賞与引当金        | 4,425      |
|           |            | その他          | 129,626    |
| 固定資産      | 13,703,834 | 固定負債         | 3,846,127  |
| 有形固定資産    | 13,036,297 | 長期借入金        | 3,100,000  |
| 建物及び構築物   | 6,181,163  | 退職給付に係る負債    | 286,598    |
| 土地        | 6,817,033  | その他          | 459,529    |
| その他       | 38,100     |              |            |
| 無形固定資産    | 262,348    | 負債合計         | 12,896,097 |
| 借地権       | 243,286    | (純資産の部)      |            |
| その他       | 19,062     | 株主資本         | 2,902,701  |
| 投資その他の資産  | 405,188    | 資本金          | 3,405,000  |
| 投資有価証券    | 199,580    | 資本剰余金        | 712,546    |
| 繰延税金資産    | 4,333      | 利益剰余金        | △1,206,869 |
| その他       | 201,273    | 自己株式         | △7,975     |
|           |            | その他の包括利益累計額  | 486        |
|           |            | その他有価証券評価差額金 | 486        |
|           |            | 純資産合計        | 2,903,188  |
| 資産合計      | 15,799,285 | 負債及び純資産合計    | 15,799,285 |

(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29年4月1日)  
(至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

| 科 目                           | 金       | 額         |
|-------------------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                         |         | 3,164,562 |
| 売 上 原 価                       |         | 1,440,154 |
| 売 上 総 利 益                     |         | 1,724,408 |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費           |         | 1,254,307 |
| 営 業 利 益                       |         | 470,100   |
| 営 業 外 収 益                     |         |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金             | 1,880   |           |
| そ の 他                         | 8,755   | 10,636    |
| 営 業 外 費 用                     |         |           |
| 支 払 利 息                       | 73,886  |           |
| そ の 他                         | 2,072   | 75,959    |
| 経 常 利 益                       |         | 404,777   |
| 特 別 利 益                       |         |           |
| 固 定 資 産 売 却 益                 | 60,112  |           |
| 補 助 金 収 入                     | 99,455  | 159,567   |
| 特 別 損 失                       |         |           |
| 減 損 損 失                       | 1,472   | 1,472     |
| 税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益         |         | 562,873   |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税         | 80,408  |           |
| 法 人 税 等 調 整 額                 | △17,321 | 63,086    |
| 当 期 純 利 益                     |         | 499,786   |
| 親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益 |         | 499,786   |

(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29年4月1日)  
(至 平成30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29年4月1日 期首残高            | 3,405,000 | 712,546   | △1,706,656 | △7,839  | 2,403,050   |
| 連結会計年度中の変動額               |           |           |            |         |             |
| 親会社株主に帰属する当期純利益           |           |           | 499,786    |         | 499,786     |
| 自己株式の取得                   |           |           |            | △135    | △135        |
| 株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額) |           |           |            |         |             |
| 連結会計年度中の変動額合計             | -         | -         | 499,786    | △135    | 499,650     |
| 平成30年3月31日 期末残高           | 3,405,000 | 712,546   | △1,206,869 | △7,975  | 2,902,701   |

(単位：千円)

|                           | その他の包括利益累計額      |                   | 純 資 産 合 計 |
|---------------------------|------------------|-------------------|-----------|
|                           | その他有価証券<br>評価差額金 | その他の包括<br>利益累計額合計 |           |
| 平成29年4月1日 期首残高            | 702              | 702               | 2,403,753 |
| 連結会計年度中の変動額               |                  |                   |           |
| 親会社株主に帰属する当期純利益           |                  |                   | 499,786   |
| 自己株式の取得                   |                  |                   | △135      |
| 株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額) | △216             | △216              | △216      |
| 連結会計年度中の変動額合計             | △216             | △216              | 499,434   |
| 平成30年3月31日 期末残高           | 486              | 486               | 2,903,188 |

(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  | 2社                             |
| 連結子会社の名称 | アーバンライフ住宅販売株式会社<br>株式会社スタジオ・コア |

### 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

連結子会社のうち、アーバンライフ住宅販売株式会社の決算日は、連結決算日と一致しております。また、株式会社スタジオ・コアの決算日は12月31日であり、連結決算日との差は3ヶ月であるため、当該連結子会社の決算日現在の計算書類を基礎として連結を行っております。ただし、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。

### 4. 会計方針に関する事項

#### (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）

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）

(追加情報)

当連結会計年度において、保有目的の変更により、有形固定資産の一部(建物及び構築物170,614千円、土地154,956千円)を販売用不動産に振り替えております。

## (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ます。連結子会社は主として定率法によっております。ただし、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については、定額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～15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。

### 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, 525, 364千円 |
| 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, 282, 308千円 |
| 土地                      | 2, 839, 047千円 |
| 計                       | 4, 121, 355千円 |
| (2) 担保付債務               |               |
| 短期借入金                   | 550, 000千円    |
| 長期借入金                   | 3, 100, 000千円 |
| 計                       | 3, 650, 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65,680千円を、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、親会社の株式会社森トラスト・ホールディングス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 | 7, 650, 000千円 |
| 借入実行残高      | 7, 650, 000千円 |
| 差引額         | －千円           |

[連結損益計算書に関する注記]

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。

[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          | —                   | 28,361,700          | 3,151,300          |
| 自己株式<br>普通株式  | 40,936              | 375                 | 37,081              | 4,230              |

- (注) 1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。
2. 普通株式の発行済株式数の減少28,361,700株は、株式併合によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の増加375株は、単元未満株式の買取りによる増加375株(株式併合前265株、株式併合後110株)によるものであります。
4. 普通株式の自己株式の株式数の減少37,081株は、株式併合による減少37,081株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株式会社森トラスト・ホールディングス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30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               | 1,207,861              | 1,207,861  | —          |
| (2)受取手形及び売掛金            | 185,327                | 185,327    | —          |
| (3)投資有価証券               |                        |            |            |
| ①満期保有目的の債券              | 173,883                | 183,617    | 9,733      |
| ②その他有価証券                | 25,697                 | 25,697     | —          |
| 資産計                     | 1,592,769              | 1,602,503  | 9,733      |
| (1)支払手形及び買掛金            | 88,533                 | 88,533     | —          |
| (2)短期借入金                | 7,650,000              | 7,650,000  | —          |
| (3)預り金                  | 238,507                | 238,507    | —          |
| (4)長期借入金（一年内返済長期借入金を含む） | 3,650,000              | 3,664,214  | 14,214     |
| 負債計                     | 11,627,040             | 11,641,254 | 14,214     |

(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                      | 1,207,861    | —                   | —                    | —            |
| 受取手形及び売掛金                   | 185,327      | —                   | —                    | —            |
| 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<br>債券(国債) | —            | 25,000              | —                    | —            |
| 合計                          | 1,393,188    | 173,900             | —                    | 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 | 7,650,000    | —                   | —                    | —            |
| 長期借入金 | 550,000      | 3,100,000           | —                    | —            |
| 合計    | 8,200,000    | 3,100,000           | —                    | —            |

[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。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、593,973千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は、60,112千円（特別利益に計上）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 ） |                                  |
| 11,988,244                       | 1,086,825                      | 13,075,070                     | 12,943,584                       |

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得価額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  | 1,827,572千円 |
| 減少：賃貸用オフィスビル等の減価償却額 | 191,679千円   |
| 賃貸用マンションの売却帳簿価額     | 403,649千円   |

3. 時価の算定方法

当連結会計年度末の時価は、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  | 922円51銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 158円81銭 |

(注) 平成29年10月1日付で、10株につき1株の割合で株式併合を行っております。そのため、当連結会計年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

[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30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     | 961,395    | 流 動 負 債           | 8,526,594  |
| 現金及び預金      | 455,256    | 買 掛 金             | 69,435     |
| 売 掛 金       | 11,351     | 短 期 借 入 金         | 8,200,000  |
| 販売用不動産      | 284,009    | 未 払 金             | 26,610     |
| 前 払 費 用     | 31,137     | 未 払 法 人 税 等       | 58,079     |
| 未 収 入 金     | 52,156     | 前 受 金             | 163,846    |
| 繰延税金資産      | 87,609     | 預 り 金             | 3,773      |
| そ の 他       | 41,701     | 賞 与 引 当 金         | 4,425      |
| 貸倒引当金       | △1,826     | そ の 他             | 422        |
| 固 定 資 産     | 13,617,272 | 固 定 負 債           | 3,640,212  |
| 有 形 固 定 資 産 | 12,771,523 | 長 期 借 入 金         | 3,100,000  |
| 建 物         | 6,098,081  | 退 職 給 付 引 当 金     | 81,855     |
| 構 築 物       | 3,018      | 預 り 敷 金 ・ 保 証 金   | 458,356    |
| 機 械 及 び 装 置 | 12,347     | 負 債 合 計           | 12,166,806 |
| 器 具 ・ 備 品   | 3,334      | (純 資 産 の 部)       |            |
| 土 地         | 6,654,740  | 株 主 資 本           | 2,411,861  |
| 無 形 固 定 資 産 | 255,773    | 資 本 金             | 3,405,000  |
| 借 地 権       | 243,286    | 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    | 589,975    | そ の 他 資 本 剰 余 金   | 307,546    |
| 投資有価証券      | 148,912    | 利 益 剰 余 金         | △1,697,710 |
| 関係会社株式      | 301,000    | 利 益 準 備 金         | 49,495     |
| 差入敷金・保証金    | 74,963     | そ の 他 利 益 剰 余 金   | △1,747,205 |
| 繰延税金資産      | 2,597      | 繰越利益剰余金           | △1,747,205 |
| そ の 他       | 62,502     | 自 己 株 式           | △7,975     |
| 資 産 合 計     | 14,578,668 | 純 資 産 合 計         | 2,411,861  |
|             |            | 負 債 及 び 純 資 産 合 計 | 14,578,668 |

(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29年4月1日)  
(至 平成30年3月31日)

(単位：千円)

| 科 目                   | 金 額     | 金 額       |
|-----------------------|---------|-----------|
| 売 上 高                 |         | 1,700,096 |
| 売 上 原 価               |         | 1,095,701 |
| 売 上 総 利 益             |         | 604,395   |
| 販 売 費 及 び 一 般 管 理 費   |         | 275,459   |
| 営 業 利 益               |         | 328,936   |
| 営 業 外 収 益             |         |           |
| 受 取 利 息 及 び 配 当 金     | 1,144   |           |
| そ の 他                 | 3,600   | 4,744     |
| 営 業 外 費 用             |         |           |
| 支 払 利 息               | 73,886  |           |
| そ の 他                 | 1,091   | 74,978    |
| 経 常 利 益               |         | 258,702   |
| 特 別 利 益               |         |           |
| 固 定 資 産 売 却 益         | 48,654  |           |
| 補 助 金 収 入             | 99,455  | 148,110   |
| 税 引 前 当 期 純 利 益       |         | 406,812   |
| 法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税 | 20,653  |           |
| 法 人 税 等 調 整 額         | △10,973 | 9,679     |
| 当 期 純 利 益             |         | 397,132   |

(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29年4月1日)  
(至 平成30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29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30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 計 |         |           |           |
| 平成29年4月1日 期首残高  | 49,495    | △2,144,338      | △2,094,842  | △7,839  | 2,014,864 | 2,014,864 |
| 事業年度中の変動額       |           |                 |             |         |           |           |
| 当期純利益           |           | 397,132         | 397,132     |         | 397,132   | 397,132   |
| 自己株式の取得         |           |                 |             | △135    | △135      | △135      |
| 事業年度中の変動額合計     | -         | 397,132         | 397,132     | △135    | 396,996   | 396,996   |
| 平成30年3月31日 期末残高 | 49,495    | △1,747,205      | △1,697,710  | △7,975  | 2,411,861 | 2,411,861 |

(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

#### (1) 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<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) |
|--------|-----------------------------------|

(追加情報)

当事業年度において、保有目的の変更により、有形固定資産の一部(建物170,614千円、土地154,956千円)を販売用不動産に振り替えております。

### 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～15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。

### 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

|  |             |
|--|-------------|
|  | 1,258,889千円 |
|--|-------------|

### 3. 担保資産及び担保付債務

#### (1) 担保資産

|     |             |
|-----|-------------|
| 建物  | 1,286,360千円 |
| 構築物 | 3,018千円     |
| 土地  | 2,846,871千円 |
| 計   | 4,136,250千円 |

#### (2) 担保付債務

|       |             |
|-------|-------------|
| 短期借入金 | 550,000千円   |
| 長期借入金 | 3,100,000千円 |
| 計     | 3,650,000千円 |

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15,012千円を、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、親会社の株式会社森トラスト・ホールディングス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 | 7,650,000千円 |
| 借入実行残高      | 7,650,000千円 |
| 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 | 42,603千円    | 長期金銭債務 | 3,744千円 |
| 短期金銭債務 | 7,656,475千円 |        |         |

#### 〔損益計算書に関する注記〕

#### 1. 関係会社との取引高

|     |          |            |          |
|-----|----------|------------|----------|
| 売上高 | 24,261千円 | 販売費及び一般管理費 | 5,729千円  |
| 仕入高 | 32,826千円 | 営業取引以外の取引高 | 50,780千円 |

#### 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。

[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  | 40,936    | 375        | 37,081     | 4,230     |

- (注) 1. 当社は、平成29年10月1日付で普通株式10株につき1株の割合で株式併合を行っております。
2. 普通株式の自己株式の株式数の増加375株は、単元未満株式の買取りによる増加375株(株式併合前265株、株式併合後110株)によるものであります。
3. 普通株式の自己株式の株式数の減少37,081株は、株式併合による減少37,081株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    | 644,052千円  |
| 減損損失     | 127,709千円  |
| 退職給付引当金  | 25,031千円   |
| その他      | 28,908千円   |
| 繰延税金資産小計 | 825,701千円  |
| 評価性引当額   | △735,495千円 |
| 繰延税金資産合計 | 90,206千円   |

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            | 30.8%  |
| (調整)              |        |
| 永久に損金に算入されない項目    | 0.1%   |
| 住民税均等割等           | 0.6%   |
| 評価性引当額の増減         | △30.3% |
| その他               | 1.2%   |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 2.4%   |

〔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(百万円) | 事業の内容又は職業         | 議決権等の被所有割合(%) | 関係内容   |        | 取引の内容     | 取引金額(千円)  | 科目      | 期末残高(千円)  |
|-----|------------------------|-------|---------------|-------------------|---------------|--------|--------|-----------|-----------|---------|-----------|
|     |                        |       |               |                   |               | 役員の兼任等 | 事業上の関係 |           |           |         |           |
| 親会社 | 株式会社森トラス<br>ト・ホールディングス | 東京都港区 | 51            | グループ会社の株式保有及び経営管理 | 間接<br>64.8    | -      | 資金の借入  | 資金の借入     | 1,250,000 | 短期借入金   | 7,650,000 |
|     |                        |       |               |                   |               |        |        | 利息の支払(注)2 | 38,242    | その他流動負債 | 233       |

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、株式会社森トラス・ホールディングスと極度額7,650,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。  
当契約に基づく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 766円38銭
2. 1株当たり当期純利益 126円19銭

(注) 平成29年10月1日付で、10株につき1株の割合で株式併合を行っております。そのため、当事業年度の期首に当該株式併合が行われたと仮定し、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益を算定しております。

〔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30年5月14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 浅井 愁星 ⑩

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小松野 悟 ⑩

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29年4月1日から平成30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30年5月14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 浅井 愁星 ㊞

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 小松野 悟 ㊞

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29年4月1日から平成30年3月31日までの第49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 報 告 書

当監査等委員会は、平成29年4月1日から平成30年3月31日までの第49期事業年度における取締役の職務の執行について監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

### 1. 監査の方法及びその内容

監査等委員会は、会社法第399条の13第1項第1号ロ及びハに掲げる事項に関する取締役会決議の内容並びに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、意見を表明するとともに、下記の方法で監査を実施しました。

- ① 監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、会社の内部統制部門と連携の上、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に関する事項の報告を受け、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しました。また、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。
- ② 事業報告に記載されている会社法施行規則第118条第5号イの留意した事項及び同号ロの判断及びその理由については、取締役会その他における審議の状況等を踏まえ、その内容について検討を加えました。
- ③ 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事業報告及びその附属明細書、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

- ① 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。
- ② 取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③ 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。
- ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするに当たり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断及びその理由について、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30年5月15日

アーバンライフ株式会社 監査等委員会

常勤監査等委員 柴田裕司 ⑩

監査等委員 土堤内清嗣 ⑩

監査等委員 永廣建志 ⑩

監査等委員 宮永亮 ⑩

(注) 監査等委員 土堤内清嗣、永廣建志及び宮永亮は、会社法第2条第15号及び第331条第6項に定める社外取締役であります。

以上

## 株主総会参考書類

議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件

現任の取締役（監査等委員である取締役を除く。）全員（3名）は、本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（監査等委員である取締役を除く。）3名の選任をお願いするものであります。

候補者は、次のとおりであります。

| 候補者<br>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<br>当社株式数 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1                                                                                                                          | このみ のぶ お<br>許 斐 信 男<br>(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UFJ銀行)入行<br>平成8年1月 同行虎ノ門支店支店長<br>平成10年11月 東洋不動産株式会社 常務執行役員<br>平成13年5月 株式会社大京 常務執行役員<br>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<br>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)<br>平成19年9月 アズマックス株式会社 取締役(現任)<br>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)<br>平成22年5月 森トラスト株式会社 執行役員<br>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)<br>平成24年6月 当社代表取締役社長 監査室担当(現任)<br>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)<br><重要な兼職の状況><br>フォレセーヌ株式会社 代表取締役社長<br>東洋ハウジング管理株式会社 代表取締役社長<br>東洋グリーン建物株式会社 代表取締役社長<br>アズマックス株式会社 取締役 | 1,000株        |
| [取締役候補者とした理由]<br>同氏は、豊富な事業経験と知見を活かして、当社の代表取締役社長として、当社経営において力強いリーダーシップを発揮し、その職務を適切に遂行していることから、引き続き当社取締役としての選任をお願いするものであります。 |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |

| 候補者<br>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<br>当社株式数 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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<br>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<br>部長兼不動産事業部長(現任)<br>平成27年6月 アーバンライフ住宅販売株式会社 取締役<br>(現任) | 2,800株        |
| <p>[取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏は、当社における事業開発に従事、指揮監督した経験を活かし、不動産事業部、管理部担当の取締役として、当社事業を着実に推進し、その職務を適切に遂行していることから、引き続き当社取締役としての選任をお願いするものであります。</p> |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |

| 候補者<br>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<br>当社株式数 |
|-----------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 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23年7月 森トラスト株式会社 投資事業本部 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<br>部長<br>平成25年6月 同社取締役<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>平成27年6月 森トラスト株式会社 常務取締役<br>平成28年8月 愛知道路コンセッション株式会社 取締役<br>(現任)<br>平成29年6月 森トラスト株式会社 専務取締役(現任)<br>平成30年3月 MT&ヒルトンホテル株式会社 代表取締役<br>(現任)<br><重要な兼職の状況><br>森トラスト株式会社 専務取締役<br>フォレセーヌ株式会社 取締役<br>愛知道路コンセッション株式会社 取締役<br>MT&ヒルトンホテル株式会社 代表取締役 | 1,000株        |

[取締役候補者とした理由]

同氏は、経営および不動産事業における豊富な経験、実績、見識を活かし、当社の不動産事業部担当補佐の取締役として、当社不動産事業の推進における適切な助言、監督を行い、その職務を適切に遂行していることから引き続き当社取締役としての選任をお願いするものであります。

- (注) 1. 候補者許斐信男氏は、フォレセーヌ株式会社の代表取締役社長を務めており、当社と同社は不動産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、当社と両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. 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。現在もフォレセーヌ株式会社の代表取締役社長、東洋ハウジング管理株式会社の代表取締役社長、東洋グリーン建物株式会社の代表取締役社長およびアズマックス株式会社の取締役を兼務しております。
3. 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専務取締役、MT&ヒルトンホテル株式会社の代表取締役およびフォレセーヌ株式会社の取締役を兼務しております。

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。