

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48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、厚く御礼申し上げます。

さて、当社第48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して、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29年6月26日（月曜日）午後5時30分までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 平成29年6月27日（火曜日）午前10時
2. 場 所 神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
東神戸センタービル3階 会議室
(末尾の会場ご案内図をご参照ください。)

3. 目的事項 報告事項

1. 第48期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）事業報告、連結計算書類ならびに会計監査人および監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
2. 第48期（平成28年4月1日から平成29年3月31日まで）計算書類報告の件

決 議 事 項

- 第1号議案 株式併合の件
- 第2号議案 定款一部変更の件
- 第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件
- 第4号議案 監査等委員である取締役4名選任の件
- 第5号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額設定の件
- 第6号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額設定の件

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28年4月1日から
平成29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、企業収益や雇用環境の改善を受け、個人消費にも回復の兆しが見られるなど、緩やかな回復基調で推移いたしました。また、海外においては英国のEU離脱問題や、米国の政権交代による新政策の影響が注視されており、海外経済の先行きは不透明な状況が続いております。

当不動産業界におきましては、新築マンションの販売は堅調に推移しておりますが、販売価格の上昇傾向が続いたため、今後の販売動向は慎重な動きになると思われます。また、中古マンション市場においても、取引価格の上昇と売却登録件数の増加が続いており、市場の拡大が期待されているものの、成約件数は横ばいで推移しているため今後の動向を注視する必要があります。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4%台に突入し、オフィス需要は堅調に推移いたしました。

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、オフィスビルの稼働率向上や賃貸中の区分所有マンションの取得によ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、京阪神地域における地元密着型の積極的な営業活動を行いました。

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。

不動産管理事業においては、物件オーナー様との積極的なコミュニケーション機会創出と賃貸管理業務の充実を図り、管理物件数の拡大に努めました。

その結果、当連結会計年度の売上高は33億9百万円（前期比16.7%増）、営業利益4億70百万円（前期比17.8%減）、経常利益4億5百万円（前期比16.7%減）、親会社株主に帰属する当期純利益3億32百万円（前期比24.9%減）となりました。

当連結会計年度の事業の種類別セグメントの業績は次のとおりであります。

〔不動産賃貸事業〕

不動産賃貸事業におきましては、前連結会計年度以降、新たに取得した賃貸物件による増収等があったものの、東神戸センタービル（神戸市東灘区）の入居テナントの利用状況に変動があったことから、売上高は13億53百万円（前期比0.0%増）、営業利益は5億79百万円（前期比4.6%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、販売代理部門の受託および契約数が増加したものの、売買仲介部門の取扱件数が減少したことにより、売上高は6億13百万円（前期比3.0%減）、営業利益は4百万円（前期比96.2%減）となりました。

〔不動産管理事業〕

不動産管理事業におきましては、管理物件の稼働率が伸びず、管理業務受託収入は減少しましたが、前連結会計年度より新たに取り組み始めた付帯事業である家賃保証手数料収入が軌道に乗ったこともあり、売上高は2億28百万円（前期比1.3%増）、営業利益は31百万円（前期比204.2%増）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ことに加えて販売戸数が増加したことから、売上高は9億36百万円（前期比83.9%増）、営業利益は97百万円（前期比254.7%増）となりました。

〔その他の事業〕

その他の事業におきましては、派遣手数料収入は減少したものの、リフォーム工事収入等が増加したことから、売上高は1億77百万円（前期比53.9%増）、営業利益は32百万円（前期比34.5%減）となりました。

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

事業セグメント別売上高および営業利益

区 分	連結売上高	(前 期 比)	連結営業利益	(前 期 比)
	百万円		百万円	
不 動 産 賃 貸	1,353	0.0%増	579	4.6%減
販 売 代 理 ・ 仲 介	613	3.0%減	4	96.2%減
不 動 産 管 理	228	1.3%増	31	204.2%増
不 動 産 販 売	936	83.9%増	97	254.7%増
そ の 他	177	53.9%増	32	34.5%減
消 去 又 は 全 社	-	-	△274	-
合 計	3,309	16.7%増	470	17.8%減

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

(2) 設備投資等の状況

当連結会計年度において重要な設備投資は行っておりません。

(3) 資金調達の状況

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45期 平成26年3月期	第46期 平成27年3月期	第47期 平成28年3月期	第48期(当期) 平成29年3月期
売 上 高	百万円	2,209	2,574	2,836	3,309
経 常 利 益	百万円	368	388	486	405
親会社株主に帰属する 当期純利益	百万円	335	449	443	332
1株当たり当期純利益	円	10.67	14.28	14.08	10.56
総 資 産	百万円	12,891	13,440	14,082	14,083
純 資 産	百万円	1,169	1,624	2,071	2,403

(5) 対処すべき課題

不動産業界におきましては、新築マンション価格の上昇が続いたため、これまで堅調に推移した販売動向にも変化の兆しが見られ、供給側も販売戸数の絞り込みや先延ばし等の供給調整が発生し始めております。中古マンション市場においても、各不動産業者の買取再販事業の参入が激化しており、物件価格の上昇に一層拍車をかける様相となっております。

一方で、金融緩和政策の継続により、資金の運用先としての収益不動産の需要は依然として高く、物件価格の上昇に不服感はあるものの、物件取得の環境としては厳しい状況が続くものと思われまます。

こうした状況のもと、当社グループにおきましては、不動産賃貸事業においては、主力の東神戸センタービルの稼働率が過去最高の水準に達しており、今後、この稼働率の維持と計画的な修繕によるビルスペースの向上を図りながら、ビル収益の安定的獲得に努め、さらに賃貸収益の拡大を図るため、新たな収益不動産の獲得を推進してまいります。

また、中古マンション市場においては、これまで当社グループが仲介事業や不動産管理事業において培ってきた経験と情報網を活用しながら、グループ内外の物件情報の取得に注力しており、リフォーム・リノベーションによる再販売を前提とした中古マンションの取得を推進しております。

この中古マンションの取得については、すぐに販売できる空き住戸と、賃貸借契約終了後に再販売を行う予定の賃貸中住戸の2種類の物件取得を積極的に行っており、空き住戸については、仕入れから再販売までの期間をできるだけ短くし、回転を重視して取引件数の増加を図り、賃貸中住戸については保有利回りと再販売時の利益確保の両面を重視して保有戸数の積み上げを図ることで、グループを挙げて中古マンション買取再販事業の拡大を推進してまいります。

以上の施策のもと、当社グループは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20,360,000株（議決権比率64.8%）を直接所有しております。また、株式会社森トラスト・ホールディングスは、当社の議決権の64.8%を間接所有しております。当社は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機の機動性および安定性を高めるために極度額64億円のコミットメントライン契約を締結しております。なお、契約の締結先は前連結会計年度までは森トラスト株式会社でありましたが、当連結会計年度において、株式会社森トラスト・ホールディングスが当契約の地位を承継しております。

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 300	% 100.0	不動産の販売、仲介、賃貸管理

(注) 平成29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29年3月31日現在）

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

(8) 主要な営業所（平成29年3月31日現在）

当 社	本 店	神戸市東灘区本山南町八丁目 6 番26号	
	事 務 所	大阪市中央区北久宝寺町一丁目 5 番 6 号	
アーバンライフ住宅販売株式会社	営 業 店	本 店	神戸市東灘区本山南町八丁目 6 番26号
		大阪オフィス	大阪市中央区
		京都店	京都市中京区
		西宮北口店	兵庫県西宮市北昭和町
		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		

(9) 従業員の状況（平成29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
94名	8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32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	2名増	43.3歳	10.0年

(注) 従業員数は就業人員数であります。なお、臨時従業員はおりません。

(10) 主要な借入先の状況（平成29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	6,400
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,850

(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29年3月31日現在）

- (1) 発行可能株式総数 90,000,000株
- (2) 発行済株式の総数 31,513,000株(自己株式を含む)
- (3) 株主数 1,171名(前期末比49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	20,360	64.69
関 西 電 力 株 式 会 社	2,252	7.16
三 井 住 友 信 託 銀 行 株 式 会 社	1,120	3.56
戸 谷 康 信	354	1.12
株 式 会 社 ワ カ タ ケ	227	0.72
タ カ ラ 興 産 株 式 会 社	217	0.69
株 式 会 社 S B I 証 券	185	0.59
川 名 貴 行	167	0.53
大 森 昌 太 郎	154	0.49
松 井 証 券 株 式 会 社	152	0.48

(注) 持株比率は自己株式(40,936株)を控除して計算しております。

(5) その他株式に関する重要な事項

該当する事項はありません。

3. 会社の新株予約権等に関する事項

該当する事項はありません。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役および監査役の状況(平成29年3月31日現在)

会社における地位	氏名	担当および重要な兼職の状況
代表取締役社長	許 斐 信 男	監査室担当 森トラスト株式会社 執行役員 フォレセーヌ株式会社 代表取締役社長 東洋ハウジング管理株式会社 代表取締役社長 東洋グリーン建物株式会社 代表取締役社長 アズマックス株式会社 取締役
取締役	山 本 敏 之	管理部、不動産事業部担当兼管理部長兼不動産事業部長
取締役	高 橋 信	不動産事業部担当補佐 森トラスト株式会社 常務取締役 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 監査役 フォレセーヌ株式会社 取締役 愛知道路コンセッション株式会社 取締役
※取締役	宮 永 亮	関西電力株式会社 経営企画室グループ事業担当室長 東洋テック株式会社 社外取締役
監査役 (常勤)	柴 田 裕 司	
※監査役	土 堤 内 清 嗣	古林紙工株式会社 社外取締役
※監査役	永 廣 建 志	

- (注) 1. ※印は、会社法第2条第15号に定める社外取締役または会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。
2. 取締役宮永亮氏、監査役土堤内清嗣氏および永廣建志氏につきましては、東京証券取引所に対し、独立役員として届け出ております。
3. 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。

(2) 取締役および監査役の報酬等の額

区 分	支給人員	支給額
取 締 役 (うち社外取締役)	5名 (2名)	11,850千円 (1,200千円)
監 査 役 (うち社外監査役)	3名 (2名)	8,400千円 (2,400千円)
合 計	8名	20,250千円

- (注) 1. 取締役の支給額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まれておりません。
2. 取締役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額1億8千万円以内(ただし、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。)と決議いただいております。

3. 監査役の報酬限度額は平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会決議において年額2千4百万円以内と決議いただいております。
4. 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。
5. 事業年度末現在の人員は取締役4名、監査役3名であります。

(3) 社外役員に関する事項

社外取締役宮永亮氏、社外監査役土堤内清嗣氏および永廣建志氏

a. 重要な兼職先との関係

社外取締役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。

社外監査役土堤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。

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

社外取締役宮永亮氏は、平成28年6月21日就任後に開催された取締役会10回のうち8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。

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

社外監査役永廣建志氏は、当事業年度中に開催された取締役会14回全てに、また監査役会15回全てに出席し、必要に応じ、金融機関で培われた専門知識と、幅広い見識に基づき発言を行っております。

d. 責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役および各社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める最低責任限度額としております。

5. 会計監査人の状況

(1) 会計監査人の名称

有限責任 あずさ監査法人

(2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

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

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

(3) 会計監査人の報酬等に対する監査役会が同意をした理由

監査役会は、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

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

6. 業務の適正を確保するための体制に関する基本方針

(1) 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) **当社ならびにその親会社および子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制**
- ① 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およ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
- ① 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。
 - ② 監査役補助者は、他の職務との兼職を行うことができない。
 - ③ 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。
- (7) **当社および当社子会社の取締役および使用人、またはこれらの者から報告を受けた者が当社の監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制**
- 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、当社監査役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役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、速やかに監査役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。

(8) 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。

(9) その他当社の監査役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。

(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、当社および当社グループ会社のコンプライアンス規程を一部見直し、社外に内部通報窓口を設置するなど、コンプライアンス体制の強化を図りました。

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) 監査役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

当社監査役は、毎月の定時取締役会および臨時取締役会に出席し、原則として取締役会終了後に監査役会を開催のうえ、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、常勤監査役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29年3月31日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資 産 の 部)		(負 債 の 部)	
流 動 資 産	1,640,340	流 動 負 債	7,316,005
現金及び預金	1,341,280	支払手形及び買掛金	81,276
受取手形及び売掛金	120,014	短期借入金	6,600,000
販売用不動産	59,120	未払法人税等	34,371
繰延税金資産	70,362	前受金	281,476
その他	49,569	預り金	201,689
貸倒引当金	△7	賞与引当金	4,411
		その他	112,780
固 定 資 産	12,442,746	固 定 負 債	4,363,328
有 形 固 定 資 産	11,807,388	長期借入金	3,650,000
建物及び構築物	5,515,062	退職給付に係る負債	264,372
土地	6,247,896	繰延税金負債	112
その他	44,429	その他	448,844
無 形 固 定 資 産	262,783	負 債 合 計	11,679,333
借地権	243,286	(純資産の部)	
その他	19,496	株 主 資 本	2,403,050
投資その他の資産	372,574	資本金	3,405,000
投資有価証券	199,895	資本剰余金	712,546
繰延税金資産	10,387	利益剰余金	△1,706,656
その他	162,292	自己株式	△7,839
		その他の包括利益累計額	702
		その他有価証券評価差額金	702
		純 資 産 合 計	2,403,753
資 産 合 計	14,083,087	負 債 及 び 純 資 産 合 計	14,083,087

(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28年4月1日)
(至 平成29年3月31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		3,309,811
売 上 原 価		1,651,421
売 上 総 利 益		1,658,390
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,187,792
営 業 利 益		470,597
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	1,934	
そ の 他	9,633	11,567
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	73,425	
そ の 他	3,320	76,746
経 常 利 益		405,419
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	5,855	5,855
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	12,901	
減 損 損 失	12,954	25,856
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		385,418
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	48,627	
法 人 税 等 調 整 額	4,304	52,931
当 期 純 利 益		332,486
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		332,486

(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28年4月1日)
(至 平成29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28年4月1日 期首残高	3,405,000	712,546	△2,039,143	△7,714	2,070,689
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			332,486		332,486
自己株式の取得				△125	△125
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	-	-	332,486	△125	332,361
平成29年3月31日 期末残高	3,405,000	712,546	△1,706,656	△7,839	2,403,050

(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 評価差額金	その他の包括 利益累計額合計	
平成28年4月1日 期首残高	934	934	2,071,623
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			332,486
自己株式の取得			△125
株主資本以外の項目の連結会計年度中の変動額(純額)	△231	△231	△231
連結会計年度中の変動額合計	△231	△231	332,129
平成29年3月31日 期末残高	702	702	2,403,753

(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 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(土地28,268千円、建物25,359千円)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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

連結子会社において、法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、これにより連結計算書類に与える影響は軽微であります。

〔追加情報〕

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当連結会計年度から適用しております。

〔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	1,387,275千円
-------------------	-------------

3. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保資産

建物及び構築物	1,119,690千円
土地	2,839,047千円
計	3,958,738千円

(2) 担保付債務

短期借入金	200,000千円
長期借入金	3,650,000千円
計	3,850,000千円

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65,995千円を、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、それぞれ神戸地方財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。なお、契約の締結先は前連結会計年度までは森トラスト株式会社でありましたが、当連結会計年度において、株式会社森トラスト・ホールディングスが当契約の地位を承継しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高はありません。

貸出コミットメント総額	6,400,000千円
借入実行残高	6,400,000千円
差引額	－ 千円

〔連結損益計算書に関する注記〕

1. 固定資産売却益

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

2. 固定資産売却損

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損を計上しました。

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
三重県志摩市	遊休資産	建物及び構築物	6,208千円
		土地	971千円
大阪市中央区	遊休資産	建物及び構築物	221千円
		土地	2,099千円
兵庫県西宮市	営業店	建物及び構築物	3,264千円
		その他	188千円
合計			12,954千円

当社グループは、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、三重県志摩市の資産については、厚生施設として使用していましたが、売却する方針に変更したため、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。大阪市中央区の資産については、所有の経緯と現状の使用状況及び処分見通し等、総合的に判断して、当該資産の帳簿価額を使用価値（備忘価額）まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。また、兵庫県西宮市の資産については、営業店の移転を決議したため、当該資産の帳簿価額を使用価値（備忘価額）まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定額によって評価しております。

[連結株主資本等変動計算書に関する注記]

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

	当連結会計年度 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
自己株式 普通株式	39,536	1,400	—	40,936

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

2. 当連結会計年度中に行った剰余金の配当に関する事項

(1) 配当金の支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については金融機関及び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29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 計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,341,280	1,341,280	-
(2) 受取手形及び売掛金	120,014	120,014	-
(3) 投資有価証券			
① 満期保有目的の債券	173,887	184,654	10,766
② その他有価証券	26,007	26,007	-
資産計	1,661,190	1,671,957	10,766
(1) 支払手形及び買掛金	81,276	81,276	-
(2) 短期借入金	6,400,000	6,400,000	-
(3) 預り金	201,689	201,689	-
(4) 長期借入金（一年内返済長期借入金を含む）	3,850,000	3,880,113	30,113
負債計	10,532,965	10,563,079	30,113

(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 (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	1,341,280	-	-	-
受取手形及び売掛金	120,014	-	-	-
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	1,461,295	40,000	133,900	25,000

(注) 4. 借入金の連結決算日後の返済予定額

	1年以内 (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)
短期借入金	6,400,000	-	-	-
長期借入金	200,000	3,650,000	-	-
合計	6,600,000	3,650,000	-	-

〔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、611,992千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は賃貸原価に計上）、固定資産売却益は、5,855千円（特別利益に計上）、固定資産売却損は、9,710千円（特別損失に計上）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 末 の 時 価 （ 千 円 ）
当 連 結 会 計 年 度 期 首 残 高 （ 千 円 ）	当 連 結 会 計 年 度 増 減 額 （ 千 円 ）	当 連 結 会 計 年 度 末 残 高 （ 千 円 ）	
11,715,101	273,143	11,988,244	11,521,592

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

2. 主な変動

増加：賃貸用マンションの新規取得価額	628,522千円
減少：賃貸用オフィスビル等の減価償却額	175,996千円
賃貸用マンションの売却帳簿価額	151,445千円

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	76円38銭
2. 1株当たり当期純利益	10円56銭

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

貸借対照表

(平成29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	623,318	流動負債	6,896,746
現金及び預金	434,349	買掛金	58,875
売掛金	14,515	短期借入金	6,600,000
販売用不動産	59,120	未払金	12,303
前払費用	21,963	未払法人税等	33,012
未収入金	19,844	前受金	156,819
繰延税金資産	68,846	預り金	2,441
その他	4,679	賞与引当金	4,411
		その他	28,881
固定資産	12,463,932	固定負債	4,175,640
有形固定資産	11,635,025	長期借入金	3,650,000
建物	5,437,489	退職給付引当金	77,554
構築物	3,608	預り敷金・保証金	448,086
機械及び装置	15,107	負債合計	11,072,386
器具・備品	5,020	(純資産の部)	
土地	6,173,800	株主資本	2,014,864
無形固定資産	256,185	資本金	3,405,000
借地権	243,286	資本剰余金	712,546
ソフトウェア	411	資本準備金	405,000
電話加入権	12,487	その他資本剰余金	307,546
投資その他の資産	572,721	利益剰余金	△2,094,842
投資有価証券	148,918	利益準備金	49,495
関係会社株式	301,000	その他利益剰余金	△2,144,338
差入敷金・保証金	75,953	繰越利益剰余金	△2,144,338
繰延税金資産	10,387	自己株式	△7,839
その他	36,462	純資産合計	2,014,864
資産合計	13,087,251	負債及び純資産合計	13,087,251

(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28年 4月 1日)
(至 平成29年 3月 31日)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		1,714,316
売 上 原 価		1,053,622
売 上 総 利 益		660,693
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		250,909
営 業 利 益		409,784
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	31,145	
そ の 他	8,708	39,853
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	73,425	
そ の 他	783	74,209
経 常 利 益		375,429
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	2,502	2,502
特 別 損 失		
固 定 資 産 売 却 損	13,280	
減 損 損 失	9,501	22,781
税 引 前 当 期 純 利 益		355,150
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	31,647	
法 人 税 等 調 整 額	△4,039	27,607
当 期 純 利 益		327,543

(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28年4月1日)
(至 平成29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28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29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 計			
		繰 越 利 益 剰 余 金		合 計		
平成28年4月1日 期首残高	49,495	△2,471,881	△2,422,386	△7,714	1,687,446	1,687,446
事業年度中の変動額						
当期純利益		327,543	327,543		327,543	327,543
自己株式の取得				△125	△125	△125
事業年度中の変動額合計	-	327,543	327,543	△125	327,418	327,418
平成29年3月31日 期末残高	49,495	△2,144,338	△2,094,842	△7,839	2,014,864	2,014,864

(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
（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（土地28,268千円、建物25,359千円）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。

[追加情報]

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

[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

1,129,464千円

3. 担保資産及び担保付債務

(1) 担保資産

建物	1,123,415千円
構築物	3,608千円
土地	2,846,871千円
計	3,973,895千円

(2) 担保付債務

短期借入金	200,000千円
長期借入金	3,650,000千円
計	3,850,000千円

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15,018千円を、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。なお、契約の締結先は前事業年度までは森トラスト株式会社でありましたが、当事業年度において、株式会社森トラスト・ホールディングスが当契約の地位を承継しております。この契約に基づく当事業年度末の借入未実行残高はありません。

貸出コミットメント総額	6,400,000千円
借入実行残高	6,400,000千円
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	11,558千円	長期金銭債務	3,744千円
短期金銭債務	6,405,486千円		

〔損益計算書に関する注記〕

1. 関係会社との取引高

売上高	24,094千円	販売費及び一般管理費	5,773千円
仕入高	30,261千円	営業取引以外の取引高	70,653千円

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。

3. 固定資産売却損

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損を計上しました。

4. 減損損失

当事業年度において、減損損失を計上した資産グループは以下のとおりであります。

場所	用途	種類	減損損失
三重県志摩市	遊休資産	建物	6,208千円
		土地	971千円
大阪市中央区	遊休資産	建物	221千円
		土地	2,099千円
合計			9,501千円

当社は、原則として、事業内容を基礎とした区分に基づきグルーピングを行っております。

当事業年度において、三重県志摩市の資産については、厚生施設として使用していましたが、売却する方針に変更したため、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。大阪市中央区の資産については、所有の経緯と現状の使用状況及び処分見通し等、総合的に判断して、当該資産の帳簿価額を使用価値（備忘価額）まで減額して、当該減少額を減損損失として特別損失に計上しました。なお、回収可能価額は正味売却価額により測定しており、正味売却価額は売却予定額によって評価しております。

[株主資本等変動計算書に関する注記]

自己株式の数に関する事項

株式の種類	当期首株式数(株)	当期増加株式数(株)	当期減少株式数(株)	当期末株式数(株)
普通株式	39,536	1,400	—	40,936

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

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

繰延税金資産

繰越欠損金	1,469,560千円
建物減価償却超過額	90,257千円
土地評価損	57,503千円
退職給付引当金	23,721千円
その他	25,189千円
繰延税金資産小計	1,666,232千円
評価性引当額	△1,586,999千円
繰延税金資産合計	79,233千円

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	0.0%
永久に益金に算入されない項目	△2.6%
住民税均等割等	0.7%
評価性引当額の増減	△21.1%
その他	△0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	7.8%

[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 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 64.8	-	資金の 借入	資金の 返済	150,000	短期 借入金	6,400,000
								利息の支 払(注)2	35,877	その他 流動負債	108

取引条件ないし取引条件の決定方針等

(注) 1. 事業資金に係る必要資金調達機の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、株式会社森トラス・ホールディングスと極度額6,400,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。なお、契約の締結先は前事業年度までは森トラス株式会社でありましたが、当事業年度において、株式会社森トラス・ホールディングスが当契約の地位を承継しております。

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	64円02銭
2. 1株当たり当期純利益	10円41銭

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

連結計算書類に係る会計監査人の監査報告書 謄本

独立監査人の監査報告書

平成29年5月8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 山口 義 敬 ㊞

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成28年4月1日から平成29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29年5月8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 山口 義 敬 ㊞

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、アーバンライフ株式会社の平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第48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

当監査役会は、平成28年4月1日から平成29年3月31日までの第48期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

- (1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。
- (2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査規程に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。
 - ① 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な事業所において業務及び財産の状況を調査いたしました。また、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取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社及びその子会社から成る企業集団の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
 - ③ 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。
 - ④ 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29年5月9日

アーバンライフ株式会社 監査役会

常勤監査役 柴田裕司 ㊟

監査役 土埴内清嗣 ㊟

監査役 永廣建志 ㊟

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

以上

株主総会参考書類

第1号議案 株式併合の件

1. 株式併合を必要とする理由

全国証券取引所では「売買単位の集約に向けた行動計画」を発表し、上場する国内会社の普通株式の売買単位（単元株式数）を100株に集約することを目指しております。

当社は、東京証券取引所に上場する会社として、この趣旨を尊重し、会社法の定めに従い、平成29年5月9日開催の取締役会の決議をもって、当社の単元株式数を現在の1,000株から100株に変更することといたしました。

これにあたり、単元株式数の変更後においても証券取引所が望ましいとしている投資単位の水準（5万円以上50万円未満）を勘案し、株式併合を行いたいと存じます。

なお、上記の単元株式数の変更は、本議案が原案どおり承認可決されることを条件に、平成29年10月1日をもって、効力を生じることとしております。

2. 株式併合の内容

(1) 併合する株式の種類

当社普通株式

(2) 併合割合

当社の発行する普通株式について、10株を1株に併合いたします。

ただし、株式併合の結果、1株に満たない端数が生じた場合は、その株式について一括して処分し、その処分代金を端数が生じた株主の皆さまに対して、端数の割合に応じて分配いたします。

(3) 株式併合の効力発生日

平成29年10月1日

(4) 株式併合の効力発生日における発行可能株式総数

900万株

(ご参考)

会社法第182条第2項および第195条第1項の定めにしたがい、定款一部変更の株主総会決議を経ずに、平成29年10月1日付で定款変更が行われます。なお、変更の内容は次のとおりであります。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 後
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>9,000万</u> 株とする。 (単元株式数) 第7条 当社の単元株式数は、 <u>1,000株</u> とす る。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>900万株</u> とする。 (単元株式数) 第7条 当社の単元株式数は、 <u>100株</u> とする。

第2号議案 定款一部変更の件

1. 提案の理由

- (1) 取締役会の監督機能を高め、コーポレート・ガバナンス体制を一層強化するとともに、経営の意思決定を迅速化することによってさらなる企業価値の向上を図るため、監査等委員会設置会社へと移行いたしたく、所要の変更を行うものであります。(変更案第4条、第4章および第5章(現行定款第5章の削除を含む)の規定)
- (2) 現状の企業規模を勘案して取締役(監査等委員である取締役を除く。)の員数を20名以内から10名以内とするものであります。(変更案第18条第1項)
- (3) 法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、補欠の監査等委員である取締役の規定を設けるとともに、選任の有効期間を、選任後2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開始の時までとするものであります。(変更案第20条)
- (4) 現状の業務執行体制を勘案して役付取締役のうち取締役相談役を廃止するものであります。(変更案第22条第2項)
- (5) 業務執行を行わない取締役につきましても、責任限定契約を締結することによってその期待される役割を十分に発揮できるようにするため、所要の変更を行うものであります。(変更案第29条)
なお、当該責任限定契約にかかる規定の変更については、各監査役の同意を得ております。
- (6) 上記の各変更に伴う条数の変更のほか一部字句の修正を行うものであります。

2. 変更の内容

変更の内容は、次のとおりであります。

なお、本議案にかかる定款変更は、本株主総会終結の時をもって、効力を生じるものいたします。

(下線部分は変更箇所を示しております。)

現 行 定 款	変 更 案
<p style="text-align: center;">第 1 章 総則</p> <p>(機関の設置)</p> <p>第 4 条 当社は、取締役会、<u>監査役、監査役会</u>および会計監査人を置く。</p> <p style="text-align: center;">第 4 章 取締役および取締役会</p> <p>(員数)</p> <p>第18条 当社の取締役は、<u>20</u>名以内とする。</p> <p>(選任)</p> <p>第19条</p> <p><u>1. 取締役の選任決議は、株主総会において、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。</u></p> <p><u>2. 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。</u></p> <p style="text-align: center;">(新 設)</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 総則</p> <p>(機関の設置)</p> <p>第 4 条 当社は、取締役会、<u>監査等委員会</u>および会計監査人を置く。</p> <p style="text-align: center;">第 4 章 取締役および取締役会</p> <p>(員数)</p> <p>第18条</p> <p><u>1. 当社の取締役(監査等委員である取締</u> <u>を除く。)は、10名以内とする。</u></p> <p><u>2. 当社の監査等委員である取締役は、4名</u> <u>以内とする。</u></p> <p>(選任)</p> <p>第19条</p> <p><u>1. 取締役は、監査等委員である取締</u> <u>役とそれ以外の取締役を区別して、株主総会において選任する。</u></p> <p><u>2. 取締役の選任決議は、株主総会において、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。</u></p> <p><u>3. 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。</u></p> <p><u>(補欠の監査等委員である取締役の選任)</u></p> <p>第20条</p> <p><u>1. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠いた場合に備えて、株主総会において補欠の監査等委員である取締役をあらかじめ選任することができる。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(任期) 第20条 取締役の任期は、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とする。</p> <p>(代表取締役および役付取締役) 第21条 1. 取締役会は、その決議によって代表取締役を選定する。</p> <p>2. 取締役会は、その決議によって取締役会長、取締役社長各1名、取締役副社長、専務取締役、常務取締役、取締役相談役各若干名を定めることができる。</p> <p>第22条 (条文省略)</p>	<p><u>2. 前条の規定は、補欠の監査等委員である取締役</u>にこれを準用する。</p> <p><u>3. 補欠の監査等委員である取締役の選任に係る決議の効力は、選任後2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開始の時までとする。</u></p> <p>(任期) 第21条 <u>1. 取締役(監査等委員である取締役を除く。)</u>の任期は、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とする。</p> <p><u>2. 監査等委員である取締役の任期は、選任後2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とする。</u></p> <p><u>3. 任期の満了前に退任した監査等委員である取締役の補欠として選任された監査等委員である取締役の任期は、退任した監査等委員である取締役の任期の満了する時までとする。</u></p> <p>(代表取締役および役付取締役) 第22条 1. 取締役会は、その決議によって<u>取締役(監査等委員である取締役を除く。)</u>の中から代表取締役を選定する。</p> <p>2. 取締役会は、その決議によって<u>取締役(監査等委員である取締役を除く。)</u>の中から取締役会長、取締役社長各1名、取締役副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を選定することができる。</p> <p>第23条 (現行どおり)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(取締役会の招集通知)</p> <p>第23条</p> <p>1. 取締役会の招集通知は、会日の3日前までに各取締役および各監査役に対して発するものとする。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</p> <p>2. 取締役および監査役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。</p> <p>(取締役会の決議の省略)</p> <p>第24条 当社は、取締役が取締役会の会議の目的である事項について提案をした場合において、当該議決に加わることのできる取締役の全員が書面または電磁的記録により同意の意思表示をし、監査役が異議を述べないときは、取締役会の承認決議があったものとみなす。</p> <p>(新 設)</p> <p>第25条 (条文省略)</p> <p>(報酬等)</p> <p>第26条 取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益（以下、「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって定める。</p>	<p>(取締役会の招集通知)</p> <p>第24条</p> <p>1. 取締役会の招集通知は、会日の3日前までに各取締役に対して発するものとする。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</p> <p>2. 取締役の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで取締役会を開催することができる。</p> <p>(取締役会の決議の省略)</p> <p>第25条 当社は、取締役が取締役会の会議の目的である事項について提案をした場合において、当該議決に加わることのできる取締役の全員が書面または電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、取締役会の承認決議があったものとみなす。</p> <p><u>(重要な業務執行の決定の委任)</u></p> <p>第26条 <u>取締役会は、会社法第399条の13第6項の規定により、その決議によって重要な業務執行（同条第5項各号に掲げる事項を除く。）の決定の全部または一部を取締役に委任することができる。</u></p> <p>第27条 (現行どおり)</p> <p>(報酬等)</p> <p>第28条</p> <p>1. <u>取締役の報酬、賞与その他の職務執行の対価として当会社から受ける財産上の利益（以下、「報酬等」という。）は、株主総会の決議によって定める。</u></p> <p>2. <u>取締役の報酬等は、取締役（監査等委員である取締役を除く。）と監査等委員である取締役を区別して定める。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(社外取締役との責任限定契約)</p> <p>第27条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外取締役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める金額とする。</p> <p style="text-align: center;"><u>第5章 監査役および監査役会</u></p> <p><u>(員数)</u></p> <p>第28条 当社の監査役は、4名以内とする。</p> <p><u>(選任方法)</u></p> <p>第29条 監査役の選任決議は、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。</p> <p><u>(補欠監査役の選任)</u></p> <p>第30条</p> <p>1. 当社は、法令または本定款に定める監査役の員数を欠いた場合に備えて、株主総会において監査役の候補者をあらかじめ選任することができる。</p> <p>2. 前条の規定は、補欠監査役にこれを準用する。</p> <p>3. 補欠監査役の選任に係る決議の効力は、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開始の時までとする。</p> <p><u>(任期)</u></p> <p>第31条</p> <p>1. 監査役の任期は、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とする。</p>	<p>(取締役との責任限定契約)</p> <p>第29条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役<u>(業務執行取締役等であるものを除く。)</u>との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める金額とする。</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p> <p style="text-align: right;">(削 除)</p>

現 行 定 款	変 更 案
<p><u>2. 任期の満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までとする。</u></p>	
<p><u>(常勤の監査役)</u></p>	
<p><u>第32条 監査役会は、監査役の中から常勤の監査役を選定する。</u></p>	(削 除)
<p><u>(監査役会の招集通知)</u></p>	
<p><u>第33条</u></p>	(削 除)
<p><u>1. 監査役会の招集通知は、会日の3日前までに各監査役に対して発するものとする。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</u></p>	
<p><u>2. 監査役全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査役会を開催することができる。</u></p>	
<p><u>(監査役会規程)</u></p>	
<p><u>第34条 監査役会に関する事項は、法令または本定款に定めがある場合を除き、監査役会において定める監査役会規程による。</u></p>	(削 除)
<p><u>(報酬等)</u></p>	
<p><u>第35条 監査役の報酬等は、株主総会の決議によって定める。</u></p>	(削 除)
<p><u>(社外監査役との責任限定契約)</u></p>	
<p><u>第36条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、社外監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が定める金額とする。</u></p>	(削 除)
<p>(新 設)</p>	<p>第5章 監査等委員会</p>
<p>(新 設)</p>	<p><u>(常勤の監査等委員)</u></p>
	<p><u>第30条 監査等委員会は、その決議によって常勤の監査等委員若干名を選定することができる。</u></p>

現 行 定 款	変 更 案
<p>(新 設)</p> <p>(新 設)</p> <p>第 6 章 計 算 第37条～第40条 (条文省略)</p>	<p><u>(監査等委員会の招集通知)</u></p> <p>第31条</p> <p>1. <u>監査等委員会の招集通知は、会日の3日前までに各監査等委員に対して発するものとする。ただし、緊急の必要があるときは、この期間を短縮することができる。</u></p> <p>2. <u>監査等委員の全員の同意があるときは、招集の手続きを経ないで監査等委員会を開催することができる。</u></p> <p><u>(監査等委員会規程)</u></p> <p>第32条 <u>監査等委員会に関する事項は、法令または本定款のほか、監査等委員会において定める監査等委員会規程による。</u></p> <p>第 6 章 計 算 第33条～第36条 (現行どおり)</p>

第3号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」の承認可決を条件として、監査等委員会設置会社へ移行するとともに、現任の取締役全員（4名）は、本株主総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、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。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する当社株式数
1	このみのぶお 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 常務執行役員 平成13年5月 株式会社大京 常務執行役員 平成15年6月 フォレセーム株式会社(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 フォレセーム株式会社(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) <重要な兼職の状況> 森トラスト株式会社 執行役員 フォレセーム株式会社 代表取締役社長 東洋ハウジング管理株式会社 代表取締役社長 東洋グリーン建物株式会社 代表取締役社長 アズマックス株式会社 取締役	7,000株
[取締役候補者とした理由] 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 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社株式数
2	やま もと とし ゆき 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)	25,000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>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社株式数
3	たか はし しん 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 フォレセーヌ株式会社 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 平成26年6月 当社取締役 不動産事業部担当補佐(現任) 平成27年6月 森トラスト株式会社 常務取締役(現任) 平成28年8月 愛知道路コンセッション株式会社 取締役(現任) <重要な兼職の状況> 森トラスト株式会社 常務取締役 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 監査役 フォレセーヌ株式会社 取締役 愛知道路コンセッション株式会社 取締役	7,000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。現在も森トラスト株式会社の執行役員、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常務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。

第4号議案 監査等委員である取締役4名選任の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」の承認可決を条件として、監査等委員会設置会社へ移行いたします。つきましては、監査等委員である取締役4名の選任をお願いするものであります。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものといたします。

候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する当社株式数
1	しばた ゆうじ 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 当社常勤監査役(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)	2,000株
[取締役候補者とした理由] 同氏は、当社での財務・経理部門における長年の実務経験と、財務・会計に関する相当程度の知見を有し、当社常勤監査役として、その職務を適切に遂行していることから、当社監査等委員である取締役としての選任をお願いするものであります。			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社株式数
2	どてうち きよ つぐ 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 平成25年6月 当社社外監査役(現任) 平成27年6月 古林紙工株式会社 社外取締役(現任) <重要な兼職の状況> 古林紙工株式会社 社外取締役	0株
<p>[社外取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏には、社外取締役として、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いた確かな助言と監査・監督をいただくため、当社監査等委員である取締役としての選任をお願いするものであります。</p>			
3	なが ひろ けん し 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)	0株
<p>[社外取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏には、社外取締役として、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いた確かな助言と監査・監督をいただくため、当社監査等委員である取締役としての選任をお願いするものであります。</p>			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位、担当および重要な兼職の状況	所有する 当社株式数
4	みや なが りょう 宮 永 亮 (昭和39年1月28日生)	昭和61年4月 関西電力株式会社入社 平成20年6月 同社グループ経営推進本部 グループ経営 企画グループマネジャー 平成21年12月 M I D都市開発株式会社出向 平成25年6月 関西電力株式会社 グループ経営推進本部 グループ経営推進部長 平成28年6月 同社経営企画室 グループ事業担当室長(現 任) 平成28年6月 東洋テック株式会社 社外取締役(現任) 平成28年6月 当社社外取締役(現任) <重要な兼職の状況> 関西電力株式会社 経営企画室 グループ事業担当室長 東洋テック株式会社 社外取締役	0株
<p>[社外取締役候補者とした理由]</p> <p>同氏には、社外取締役として、グループ経営部門に携わった豊富な経験、実績に基づき、当社グループの業務において適切な助言と監査・監督をいただくため、当社監査等委員である取締役としての選任をお願いするものであります。</p>			

- (注) 1. 各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. 土埴内清嗣氏、永廣建志氏および宮永亮氏は、社外取締役候補者であります。なお、当社は3氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し同取引所に届け出ており、本議案が可決された場合、3氏をあらためて独立役員として届け出る予定であります。
3. 土埴内清嗣氏は現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会終結の時をもって、4年となります。
4. 永廣建志氏は現在、当社の社外監査役であります。社外監査役としての在任期間は、本株主総会終結の時をもって、3年となります。
5. 宮永亮氏は現在、当社の社外取締役であります。社外取締役としての在任期間は、本株主総会終結の時をもって、1年となります。
6. 当社は、土埴内清嗣氏、永廣建志氏および宮永亮氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第425条第1項に定める最低責任限度額を限度として同法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。柴田裕司氏、土埴内清嗣氏、永廣建志氏および宮永亮氏の選任が承認可決された場合、当社は4氏との間で上記と同様の契約を締結する予定であります。

第5号議案 取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額設定の件

当社の取締役の報酬等の額は、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。）とご承認いただき今日に至っております。

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」の承認可決を条件として、監査等委員会設置会社へ移行いたします。つきましては、現在の取締役の報酬等の額に関する定めを廃止し、経済情勢および諸般の事情を考慮いたしまして、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の報酬等の額を年額1億8千万円以内に設定し、各取締役（監査等委員である取締役を除く。）に対する具体的金額、支給時期等の決定は、取締役会の決議によることをお願いするものであります。

なお、報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与は含まないものとしたいと存じます。

現在の取締役は4名であり、第3号議案「取締役（監査等委員である取締役を除く。）3名選任の件」が承認可決されますと、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の員数は3名となります。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

第6号議案 監査等委員である取締役の報酬等の額設定の件

当社は、第2号議案「定款一部変更の件」の承認可決を条件として、監査等委員会設置会社へ移行いたします。つきましては、経済情勢および諸般の事情を考慮いたしまして、監査等委員である取締役の報酬等の額を年額2千4百万円以内に設定し、各監査等委員である取締役に対する具体的金額、支給時期等の決定は、監査等委員である取締役の協議によることをお願いするものであります。

第4号議案「監査等委員である取締役4名選任の件」が承認可決されますと、監査等委員である取締役の員数は4名となります。

本議案は、第2号議案「定款一部変更の件」における定款変更の効力発生を条件として、効力を生じるものいたします。

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。