【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	証券取引法第24条第１項
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成18年３月24日
【事業年度】	第36期(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)
【会社名】	アーバンライフ株式会社
【英訳名】	URBAN LIFE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長執行役員　　山　田　孝　行
【本店の所在の場所】	兵庫県芦屋市業平町８番14―105号 (上記は登記上の本店所在地であり、実際の本社業務は下記において行っております。) 大阪市中央区南船場四丁目４番３号 電話番号　06―6244―1011(代表)
【電話番号】	0797―31―1650
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員　　平　出　　泉
【最寄りの連絡場所】	大阪市中央区南船場四丁目４番３号
【電話番号】	06―6244―1011(代表)
【事務連絡者氏名】	取締役常務執行役員　　平　出　　泉
【縦覧に供する場所】	アーバンライフ株式会社本部 (大阪市中央区南船場四丁目４番３号) 株式会社大阪証券取引所 (大阪市中央区北浜一丁目８番16号)

第一部 【企業情報】

第１ 【企業の概況】

１ 【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月		平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
売上高	(千円)	22,518,909	18,355,129	16,535,458	32,851,570	19,370,379
経常利益	(千円)	721,836	182,348	292,663	1,989,135	1,042,051
当期純利益 又は当期純損失(△)	(千円)	△174,961	△251,511	281,584	1,484,903	897,362
純資産額	(千円)	868,579	1,340,523	2,017,095	3,504,471	4,398,570
総資産額	(千円)	28,902,891	29,518,177	27,122,454	23,854,519	25,968,941
１株当たり純資産額	(円)	73.31	72.42	89.61	155.72	195.48
１株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	(円)	△14.77	△15.98	13.73	65.97	39.88
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	3.0	4.5	7.4	14.7	16.9
自己資本利益率	(%)	―	―	16.8	53.8	22.7
株価収益率	(倍)	―	―	8.38	4.02	11.33
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△893,209	△501,448	877,436	7,851,967	△3,365,896
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,117,870	632,060	29,257	35,353	△3,225,077
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	△1,768,320	△1,112,931	△1,309,661	△4,468,169	3,351,928
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	2,909,917	1,927,597	1,524,630	4,943,781	1,704,736
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数)	(名)	464 (89)	202 (31)	190 (32)	190 (34)	195 (33)

(注) １　売上高には、消費税等は含まれておりません。
２　潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。
３　自己資本利益率、株価収益率については、当期純損失が計上されている連結会計年度については記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次		第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月		平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
売上高	(千円)	18,843,499	16,104,961	15,604,249	31,783,568	17,944,917
経常利益	(千円)	548,776	491,265	205,189	1,837,022	902,376
当期純利益 又は当期純損失(△)	(千円)	△244,900	50,552	206,301	1,400,191	823,305
資本金	(千円)	5,998,150	6,358,060	6,554,060	6,554,060	3,000,000
発行済株式総数	(千株)	11,848	18,513	22,513	22,513	22,513
純資産額	(千円)	532,696	1,306,705	1,907,995	3,310,659	4,130,701
総資産額	(千円)	26,945,851	29,146,959	26,674,146	23,228,080	25,222,080
１株当たり純資産額	(円)	44.96	70.59	84.76	147.11	183.57
１株当たり配当額 (内１株当たり 中間配当額)	(円) (円)	― (―)	― (―)	― (―)	― (―)	6.00 (―)
１株当たり当期純利益 又は当期純損失(△)	(円)	△20.67	3.21	10.06	62.21	36.59
潜在株式調整後 １株当たり当期純利益	(円)	―	―	―	―	―
自己資本比率	(%)	2.0	4.5	7.2	14.3	16.4
自己資本利益率	(%)	―	5.5	12.8	53.7	22.1
株価収益率	(倍)	―	28.64	11.43	4.26	12.35
配当性向	(%)	―	―	―	―	16.4
従業員数 (ほか、平均臨時 雇用者数)	(名)	119 (6)	107 (5)	104 (4)	100 (5)	108 (3)

(注) 1　売上高には、消費税等は含まれておりません。
2　潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。
3　自己資本利益率、株価収益率については、当期純損失が計上されている会計年度については記載しておりません。

2 【沿革】

年月	概要
昭和45年７月	アーバンライフ株式会社を芦屋市西山町に設立しました。
昭和47年６月	現在地に本店を移転しました。
昭和49年９月	子会社　株式会社アーバンスペース設計事務所を設立しました。
昭和50年７月	子会社　株式会社アーバン・アドを設立しました。
昭和54年４月	子会社　アーバンサービス株式会社を設立しました。(現・持分法適用関連会社)
昭和57年９月	大阪市南区(現・中央区)南船場に本部を開設しました。
昭和59年10月	販売及び仲介部門を分離独立させる為、子会社　アーバンライフ販売株式会社を設立しました。
昭和60年３月	子会社　アーバンライフ販売株式会社開業に伴い、販売及び仲介部門を営業譲渡しました。
昭和60年７月	東京都中央区に東京本部を開設しました。
平成元年８月	当社株式を大阪証券取引所市場第二部に上場しました。
平成２年２月	子会社　アーバンライフカンパニーU.S.A.(米国現地法人)を設立しました。
平成２年10月	子会社　アーバンライフ販売株式会社が株式会社スポーツライフの全株式を取得し、同社の子会社としました。
平成10年８月	子会社　株式会社スポーツライフの商号をアーバンライフ住宅販売株式会社(現・連結子会社)に変更しました。
平成11年１月	子会社　アーバンライフ住宅販売株式会社はアーバンライフ販売株式会社より、受託販売・仲介部門の営業譲渡を受けました。
平成11年７月	子会社　アーバンライフ販売株式会社、株式会社アーバンスペース設計事務所及び株式会社アーバン・アドを吸収合併しました。
平成11年10月	東京本部を東京営業部と改称しました。
平成11年12月	子会社　アーバンライフカンパニーU.S.A.(米国現地法人)を清算しました。
平成12年12月	東京営業部を閉鎖しました。

３ 【事業の内容】

当社グループは、当社、親会社、連結子会社１社及び関連会社１社により構成されており、中高層集合住宅等の企画・設計・開発・分譲から、入居後の維持・管理、更に売却時の仲介、保有資産等の賃貸に係る管理に至るまで「住まい」に関する一貫した“トータルシステム”で事業を行っております。

親会社の森トラスト株式会社は、都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理を営んでおります。また、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングス(旧社名　株式会社森トラストグループ本社)は、グループ会社の株式保有及び不動産の所有・賃貸を営んでおります。

当社、連結子会社及び関連会社の事業に係わる位置付けは、次のとおりであり、「第５　経理の状況　１　連結財務諸表等　(1) 連結財務諸表　注記事項」に掲げる事業の種類別セグメントと同一の区分であります。

不動産販売事業

当社は、京阪神を中心に「アーバンライフ」、「アーバンコンフォート」等の商品名を冠した中高層集合住宅・ビル及び店舗の企画・設計・開発・分譲を行っております。

なお、連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、中高層住宅及び土地等の不動産の企画・販売を行っております。

賃貸事業

当社、連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社及び関連会社であるアーバンサービス株式会社は、主に近畿圏でオフィス、マンション等の賃貸を行っております。

また、関連会社であるアーバンサービス株式会社は、主に近畿圏でオフィス、マンション等の管理業務等を行っております。

販売代理・仲介事業

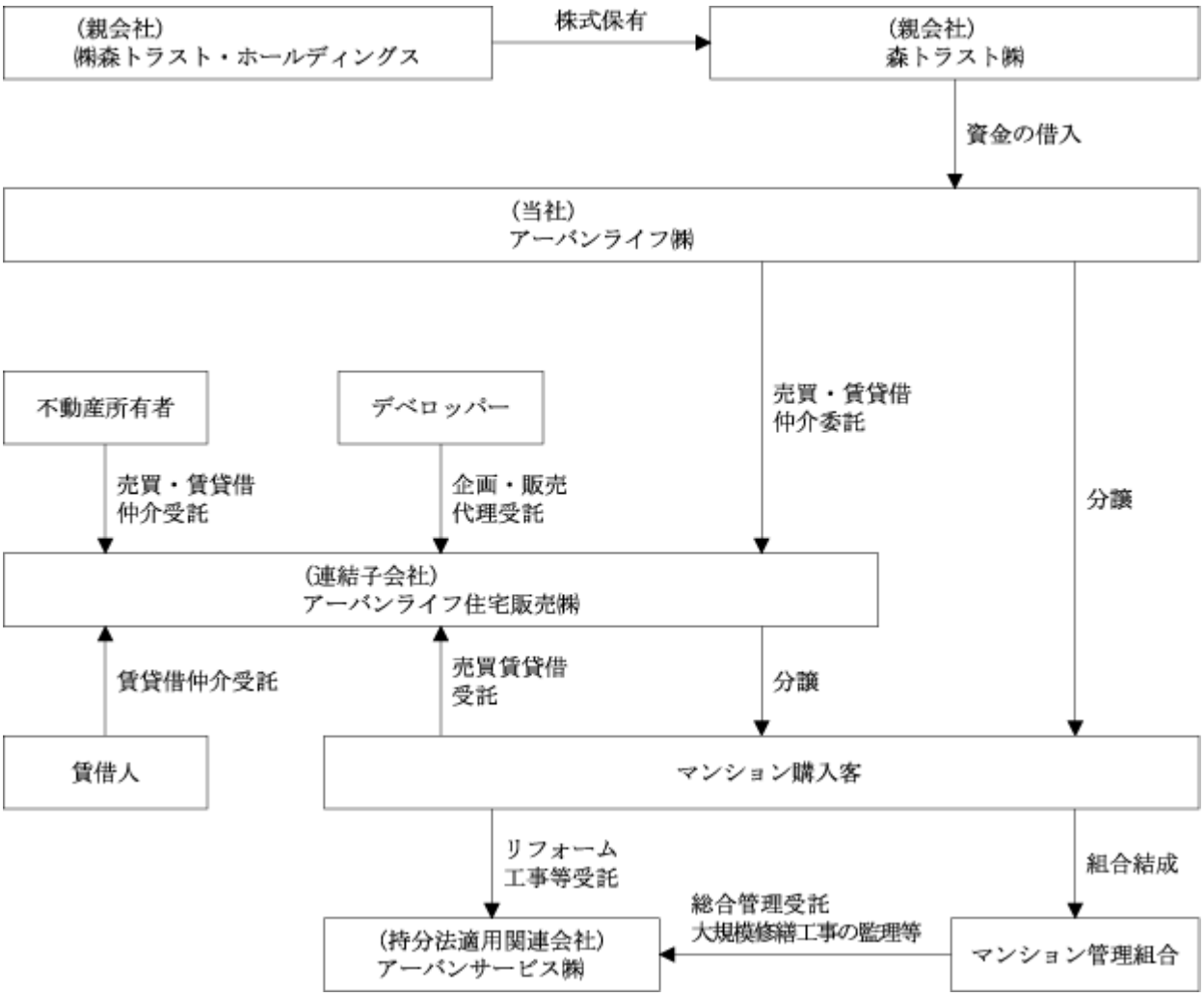
連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、京阪神を中心に当社及び当社以外のデベロッパー等が開発・分譲するマンション等の販売業務受託及び不動産の売買・賃貸借の仲介を行っております。

その他の事業

当社は、分譲マンションに係る付帯事業等を行っております。

また、関連会社であるアーバンサービス株式会社は、分譲マンションの修繕計画の提案、工事監理、入居者へのライフサービス及びリフォーム等内装工事業務を行っております。

以上に述べた事項の概要図は、次のとおりであります。



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金(千円)	主要な事業の内容	議決権の所有〔又は被所有〕割合(%)	関係内容
(親会社) 株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区	1,000,000	株式保有 不動産の所有・賃貸	〔50.7〕 (50.7)	―――
(親会社) 森トラスト株式会社	東京都港区	9,000,000	都市開発 不動産の所有・賃貸・管理	〔50.7〕	資金の借入 役員の兼任　１名
(連結子会社) アーバンライフ住宅販売株式会社	兵庫県西宮市	300,000	販売代理・仲介事業 賃貸事業	100.0	不動産の仲介、賃貸管理 建物の賃貸 役員の兼任　３名
(持分法適用関連会社) アーバンサービス株式会社	兵庫県芦屋市	36,000	賃貸事業 その他の事業	40.0	当社計画物件の保全・維持 建物の賃貸 役員の兼任　１名

(注) 1　主要な事業の内容欄には、各社における重要な事業の内容を記載しております。
2　「議決権の所有〔又は被所有〕割合」の(　)内は、間接被所有割合で内数となっております。
3　アーバンライフ住宅販売株式会社は、特定子会社であります。
4　有価証券届出書又は有価証券報告書を提出している会社はありません。
5　株式会社森トラスト・ホールディングスは、森トラスト株式会社の親会社であります。
6　株式会社森トラストグループ本社は、平成17年７月１日、株式会社森トラスト・ホールディングスに商号変更しました。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成17年12月31日現在

事業の種類別セグメントの名称	従業員数(名)
不動産販売事業	80 (2)
賃貸事業	2 (―)
販売代理・仲介事業	85 (29)
その他の事業	― (―)
全社(共通)	28 (2)
合計	195 (33)

(注) 1　従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は(　)内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2　執行役員は、従業員に含めておりません。なお、執行役員は８名で、うち３名は取締役兼務者であります。
3　全社(共通)には、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属する従業員数を記載しております。

(2) 提出会社の状況

平成17年12月31日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
108 (3)	40.9	11.6	6,258

(注) 1　従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数は(　)内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2　執行役員は、従業員に含めておりません。なお、執行役員は８名で、うち３名は取締役兼務者であります。
3　平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第２ 【事業の状況】

消費税等に係る会計処理方法は、税抜方式によっているため、各項目の記載金額には、消費税等は含まれておりません。

１ 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度における我が国経済は、企業業績の改善を受け設備投資が増加し、個人消費も雇用環境の改善などにより回復傾向がみられるなど、景気は「踊り場」を脱却し、原油、原材料の高騰や海外景気等の影響が懸念材料としてあるものの、総じて緩やかながらも堅調な景気の回復を維持する状況で推移いたしました。

当不動産業界におきましては、バブル崩壊以後下落の続いていた地価が、公示地価、基準地価、路線価とも全国平均で下落幅が縮小に転じ、資産デフレの終焉をうかがわせております。また、都市部では好調な売れ行きの超高層分譲マンションの用地確保や、活発な不動産投資により、一部地域では、地価が上昇に転じ、立地条件等による二極化が鮮明になっております。分譲マンション市場におきましては、お客様のニーズやライフスタイルの多様化により商品の選別化が一層強まる中、超高層、大規模開発物件を中心に大量供給が継続しましたが、団塊ジュニア世代の購入意欲の高まりや金利先高感、住宅税制を背景に概ね好調な売れ行きで推移いたしました。

このような事業環境のもと、当社グループは引続き京阪神を中心に「安全・安心・健康・快適・情報」をテーマにオール電化マンションをはじめとする次世代型マンションの提案、供給を図り、業績の向上、財務体質の改善に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は193億７千万円(前年同期比41.0%減)、経常利益10億４千２百万円(前年同期比47.6%減)となりました。これに、貸倒引当金戻入額を特別利益に、工事補償引当金繰入額を特別損失にそれぞれ計上した結果、当期純利益は８億９千７百万円(前年同期比39.6%減)となりました。

また、平成17年３月23日開催の定時株主総会におきまして、資本の減少について承認可決され、これにより繰越損失は解消され、復配体制の基盤を確立しました。

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。

① 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、「茨木市駅前アーバンライフ」、都市型コンパクトマンションのシリーズ第１弾「アーバンライフ フォルムズ江戸堀」(以上大阪府)、「塚口駅前アーバンライフ」(兵庫県)、「あやめ池アーバンライフ ヒルステージ」(奈良県)のアーバンライフシリーズ４プロジェクトを竣工し、引渡しを行いました。

また、事業の多角化の一環として、京都府において、建築企画提案型のプロジェクトも進めることができました。

なお新たに、「アーバンライフ フォルムズ烏丸御池」、「レピア東山神宮道アーバンライフ」(以上京都府)、「武庫之荘大蔵公園アーバンライフ」、「新長田駅前アーバンコンフォート」(以上兵庫県)、「新千里東町アーバンライフ」、「泉ヶ丘アーバンコンフォート」(以上大阪府)等の各プロジェクトを着工し、販売を進めております。

以上の結果、当連結会計年度の不動産販売事業の売上高は178億９千万円(前年同期比42.8%減)、営業利益は16億７千４百万円(前年同期比35.5%減)となりました。

② 賃貸事業

賃貸事業におきましては、既存物件の稼働率改善に努めた結果、当連結会計年度の賃貸収入は３億１千２百万円(前年同期比2.5%増)、営業利益は４千２百万円(前年同期比5.9%増)となりました。

③ 販売代理・仲介事業

販売代理・仲介事業におきましては、同業他社との販売受託競争が一段と厳しくなっている中、新規受託プロジェクトは増加したものの、販売開始時期の遅延等により、手数料収入は前期をやや下回る結果となりました。また、売買仲介市場は、企業業績の回復に伴い、法人需要は活況を呈しましたが、中古住宅市場におきましては、大量供給された新築分譲住宅との対比で、立地、価格、設備等に対するお客様の選別傾向が一段と強まりました。このような環境の中、阪神間を拠点に地道な営業活動に専念した結果、手数料収入は、前期をやや上回りました。賃貸仲介市場は、住宅の空室増加が目立つ中、法人需要の回復による波及効果で、手数料収入は、前期をやや上回りました。

以上の結果、当連結会計年度の販売代理・仲介収入は７億４千万円(前年同期比1.1%増)となり、営業利益は１億４千８百万円(前年同期比16.9%増)となりました。

④ その他の事業

その他の事業におきましては、周辺ビジネスの拡大に努めたものの、当連結会計年度のその他収入は４億２千６百万円(前年同期比20.4%減)となり、営業利益は５千８百万円(前年同期比60%減)となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末に比べ、32億３千９百万円(65.5%)減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、17億４百万円となりました。

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの状況とそれらの要因は次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度の営業活動の結果、使用した「資金」は、33億６千５百万円となりました。これは、税金等調整前当期純利益の計上及び売上債権の回収等による収入があったものの、マンション用地を積極的に取得し、たな卸資産が増加したことや、マンション建築工事に伴う仕入債務の支払等に資金を使用したこと等によるものであります。(前期は、78億５千１百万円の増加)

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、使用した「資金」は、32億２千５百万円となりました。これは、主に既存貸付金の回収に努めたものの、新たにリズインベストメント有限会社に対する事業資金の貸付が発生したことによるものであります。(前期は、３千５百万円の増加)

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、増加した「資金」は、33億５千１百万円となりました。これは主に、マンション用地取得に係る借入金の増加によるものであります。(前期は、44億６千８百万円の使用)

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 営業収益の実績

事業の種類別セグメント	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
不動産販売事業	17,890,561	92.4	△42.8
賃貸事業	312,526	1.6	2.5
販売代理・仲介事業	740,655	3.8	1.1
その他の事業	426,635	2.2	△20.4
合計	19,370,379	100.0	△41.0

(2) 不動産販売事業の状況

①　発売及び契約、契約残高の状況

イ　不動産販売事業の発売実績

区分	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	340戸	10,572,919	△16.0
土地	1,286.33㎡	654,820	△61.2
その他	2,268.20㎡	4,307,123	―
合計	―	15,534,862	8.8

(注) １　同業他社との共同事業契約分につきましては、その事業比率割合に応じた戸数(又は面積等)及び金額で計上しております。
２　発売実績とは、新規に発売発表した物件のことであります。
３　その他は、当社が土地を仕入れ、基礎工事が完了した時点で売却した建築企画によるプロジェクト等であります。
なお、「ロ　不動産販売事業の契約実績」「②　営業収益の状況　イ　不動産販売事業の販売実績」も同様の表示であります。

ロ　不動産販売事業の契約実績

区分	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	446戸	14,011,934	△30.9
土地	1,286.33㎡	654,820	△61.2
その他	2,268.20㎡	4,307,123	―
合計	―	18,973,877	△13.6

ハ　不動産販売事業の契約残高

区分	当連結会計年度 (平成17年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	239戸	7,888,094	26.6
土地	―	―	△100.0
合計	―	7,888,094	15.9

② 営業収益の状況

イ　不動産販売事業の販売実績

区分	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	400戸	12,356,735	△59.0
土地	2,238.94㎡	1,226,703	10.1
その他	2,268.20㎡	4,307,123	―
合計	―	17,890,561	△42.8

ロ　地域別販売実績

区分	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
大阪府	9,488,918	53.0	△42.6
京都府	4,262,000	23.8	88.2
兵庫県	3,264,007	18.3	△72.0
奈良県	875,635	4.9	16.1
群馬県	―	―	△100.0
合計	17,890,561	100.0	△42.8

3 【対処すべき課題】

当不動産業界におきましては、従来、住宅不足を解消するため供給の拡大を最大の目標としてきましたが、少子高齢化社会の到来により、今後はバリアフリー化、省エネルギー化の推進、耐震性の確保、環境対策等、住宅の質の向上が最重要課題となってまいります。

また、お客様のニーズは、ライフスタイルの多様化に伴い、多種多様で良質な住宅を求められます。当社グループは、このような社会変革に的確に対応するだけでなく、変化の早いニーズを注視しつつ、スピード感をもって業務運営を推進してまいりたいと考えております。

昨年、「耐震強度偽装問題」という世間を揺るがす出来事があり、企業の社会的責任の重大さを再認識させられました。当社グループでは、社会的責任を果たすため、コンプライアンス、モラルを常に意識し、原理原則の徹底、全役職員が自らを律する風土の醸成を全社的テーマとして取り組んでまいります。

不動産市場におきましては、長期金利および消費税率引き上げの動向や、用地および建築費高騰によるマンション価格の上昇が、事業内容に大きな影響を及ぼすものと考えられ、今後も注視していく必要があります。

このような状況下におきまして、当社グループは、引続き、お客様の満足度を高める商品づくりに注力し、合理的なコスト管理などにより収益の最大化に努め、お客様との信頼関係に裏打ちされた安定的経営による強固な経営基盤を構築するとともに、関係会社相互間の連携を強化し、グループ経営の一段の推進を図りつつ、アーバンライフらしさの追求と事業領域の拡大を目指してまいる所存であります。

4 【事業等のリスク】

当社グループの経営成績及び事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性があると考えられる主な事項には、次のようなものがあります。

なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める所存であります。

また、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 営業エリアについて

当社グループは、主に京阪神地区を主要エリアとして、マンションの販売事業を展開しておりますが、当該エリアは、住宅購入者の人気が高い地域であるため、競合他社の供給意欲が高く、事業用地の仕入価格の上昇、需給バランスの悪化等により、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 引渡時期による業績変動について

当社グループの主要事業である不動産販売事業においては、マンションの売買契約成立時ではなく、お客様への引渡しをもって売上計上を行っております。

そのため、引渡時期の集中等により、同一年度内においても、上半期と下半期で財政状態及び経営成績に偏りが生じる場合があります。

また、予想しがたい事象による建築工事の遅延等により引渡時期に変更があった場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 税制について

住宅借入金等特別控除制度について、平成17年以降平成20年まで段階的に減税規模が縮小されることや、消費税の税率アップの可能性も議論されるところであります。税制の動向によっては当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 金利動向の影響について

当社グループの主要事業である不動産販売事業のお客様の大半が住宅金融公庫や金融機関などの住宅ローンを利用しておりますが、住宅金融公庫の直接融資については、独立行政法人移行後は原則廃止される予定であります。また、住宅ローン金利は金融情勢に応じて大きく変動するため、金利負担が増加する場合には、お客様のマンション購入意欲を減退させる可能性があります。

また、事業用地の取得資金は、主に金融機関からの借入金により調達しており、他業種に比べて有利子負債への依存度が高い水準にあります。

今後、金利水準が変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) マンション建設への近隣住民の反対運動について

マンションの建設にあたっては、周辺地域の環境・景観との調和に努め、事前に近隣にお住まいの方々への説明を充分に行い、ご理解を得たうえ、騒音・振動・塵埃を極力抑えて工事を進めてまいりますが、開発に必要な許認可を取得している場合であっても、種々の理由により、反対運動が起きる場合があります。

その場合には、当初の開発計画・販売計画の変更や、工事期間の延長・追加の費用が発生することにより、当社の業績や財政状態に影響を与える可能性があります。

(6) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「宅地建物取引業法」、「都市計画法」等、建築や不動産取引に関わる多数の法令及び各自治体で定められる建築に関する条例等の法的規制を受けております。

当社及び連結子会社でありますアーバンライフ住宅販売株式会社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受け、不動産の売買、媒介、賃貸等の事業を行っております。

今後、これらの規制の改廃や、新たに法的規制が設けられる場合には、新たな義務や費用の発生、事業計画の見直し等、業績に影響が生じる可能性があります。

(7) 売主としての瑕疵担保責任について

当社は、信頼しうる施工会社にマンションの建設工事を発注し、当社計画管理室が、各工程での重要ポイントを確認し、高品質なマンション建設に向け、体系的な品質管理を行っております。また、当社アフターサービスセンターがお客様の要望等を把握、解決し、互いに連携しつつ、品質の向上に努めております。

しかしながら、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態及び経営成績の分析】

当連結会計年度の財政状態及び経営成績の分析は、以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成しています。この連結財務諸表の作成におきましては、決算日における財政状態、経営成績に影響を与えるような見積り、予測を必要としています。当社経営陣は、過去の実績値や現状等を勘案し合理的と判断される前提に基づき、継続的に見積り・予測を実施していますが、見積り・予測特有の不確実性があり、実際の結果は異なる場合があります。

なお、当社グループが連結財務諸表で採用する重要な会計方針は、「第５　経理の状況　１　連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表　連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載しています。

(2) 当連結会計年度の経営成績の分析

① 売上高及び契約高

不動産販売事業におきましては、当連結会計年度竣工物件は、「茨木市駅前アーバンライフ　213戸」、「アーバンライフ フォルムズ江戸堀　77戸」(以上大阪府)、「塚口駅前アーバンライフ　77戸」(兵庫県)、「あやめ池アーバンライフ ヒルステージ　30戸」(奈良県)の４プロジェクトであり、計397戸のうち365戸の引渡しを行いました。総販売戸数は、400戸と前連結会計年度より568戸減少し、中高層住宅の売上高は、123億５千６百万円となったほか、土地の販売における売上高12億２千６百万円、また、当社が土地を仕入れ、基礎工事が完了した時点で売却した建築企画によるプロジェクト等の売上高43億７百万円があったことなどから当事業の売上高は、「エルヴェール神戸本山アーバンライフ」、「さやま池公園アーバンコンフォート」等、大型物件を竣工した前連結会計年度に比べて、42.8%減収の178億９千万円となりました。

一方、当連結会計年度における契約状況は、中高層住宅の期中契約高が前連結会計年度と比べて、30.9%減の140億１千１百万円(446戸)となり、期末の契約残高は、同26.6%増の78億８千８百万円(239戸)となりました。

土地の期中契約高は、前連結会計年度に比べて、金額比61.2%減の６億５千４百万円となりました。なお、期末の契約残高は、ありません。

なお、賃貸事業、販売代理・仲介事業、その他の事業につきましては、「第２　事業の状況　１　業績等の概要　(1) 業績」に記載しておりますので、ご参照いただきますようお願いいたします。

② 営業利益の状況

売上原価は、売上高の減少に伴い、156億５千５百万円と前連結会計年度に比べ、115億３千４百万円(42.4%減)の減少となりました。

販売費及び一般管理費は、売上高が減少したことに伴い広告宣伝費等販売費が減少したこと等により24億２千万円と前連結会計年度と比べ９億２千３百万円(27.6%減)の減少となりました。

以上の結果、営業利益は12億９千４百万円と前連結会計年度に比べ10億２千３百万円(44.1%減)の減益となりました。

③　経常利益の状況

営業外収益は、１億６千９百万円と前連結会計年度に比べ１億２千９百万円の減少となりました。これは、前連結会計年度には、事業用地取得後、着工までの一時期、土地等の賃貸料収入がありましたが、当連結会計年度には当該土地の着工により著しく減少したためであります。

営業外費用は、支払利息の減少により４億２千２百万円と前連結会計年度に比べ２億５百万円の減少となりました。

以上の結果、経常利益は10億４千２百万円と前連結会計年度に比べ９億４千７百万円(47.6%減)の減益となりました。

④　当期純利益の状況

特別利益は、長期貸付金の回収等による貸倒引当金戻入額１億９百万円を計上しております。

特別損失は、当社分譲物件補償費用にかかる当社負担見込額２億２千６百万円の工事補償引当金を計上したものであります。

以上の結果、当期純利益は８億９千７百万円と前連結会計年度に比べ５億８千７百万円(39.6%減)の減益となりました。

(3) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループの経営成績は、事業用地の取得からお客様への引渡しまでに１年以上の期間を要する不動産販売事業の業績に大きく依存しております。この間、不動産販売事業は、需要面において、事業計画・収益計画に直結する最適な事業用地の存在を前提として、景気動向・金利動向・税制・新規供給動向など経済情勢の変化等の影響を受けやすく、また、供給面においては、事業用地の仕入価格、施工会社への工事代金の変動、金利等に影響を受けやすいことから、経営成績に重要な影響を与えると考えられます。

(4) 戦略的現状と見通し

当社グループといたしましては、これらの状況を踏まえて、主力であります不動産販売事業について、次の通り考えております。

①　商品戦略

最適な事業用地取得のために、情報ルートの拡大、情報入手先との一段の親密化を図ります。開発計画では、アーバンライフらしさの構築やコストダウンへの徹底した取組を図り、事業化手法の多様化を目指します。また、品質管理面では、堅実な施工管理と指導強化によるアフターサービスの効率化を推進します。

②　販売戦略

用地情報・商品トレンド・競合状況等の調査を深め、市場の先を読むべくマーケティングの精度を高め、広告宣伝活動の多様化、効率化を推進いたします。

また、ホームページの充実や持ち家促進を図る企業等との提携など、アーバンライフブランドの認知度を高めてまいります。

(5) 当連結会計年度の財政状態の分析

① 流動資産

当連結会計年度末における流動資産の残高は、232億３千９百万円となり、前連結会計年度末に比べ27億６千４百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、仕入債務の支払いによる現預金の減少等があったものの、積極的なマンション用地の取得や各プロジェクトが着工したことによりたな卸資産が増加したこと、リズインベストメント有限会社に対する事業資金の貸付発生等によるものであります。

② 固定資産

当連結会計年度末における固定資産の残高は、27億２千９百万円となり、前連結会計年度末に比べ、６億４千９百万円減少いたしました。主な要因といたしましては、建物、土地の保有目的変更によるたな卸資産への振替や、長期貸付金の回収等によるものであります。

③ 流動負債

当連結会計年度末における流動負債の残高は、103億７千６百万円で、前連結会計年度末に比べ、33億８千６百万円減少いたしました。主な要因といたしましては、仕入債務の減少やマンション用地の取得に係る借入金の減少等によるものであります。

④ 固定負債

当連結会計年度末における固定負債の残高は、111億９千３百万円となり、前連結会計年度末に比べ46億７百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、マンション用地の取得に係る借入金47億４千６百万円の増加によるものであります。

⑤ 資本

当連結会計年度末における資本の残高は、43億９千８百万円となり、前連結会計年度末に比べ８億９千４百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、当期純利益の計上による利益剰余金の増加によるものです。この結果、当連結会計年度末の自己資本比率は、16.9%となり前連結会計年度末に比べて、2.2ポイント増加いたしました。

以上の結果、総資産は259億６千８百万円となり、前連結会計年度に比べ21億１千４百万円増加いたしました。

(6) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

① キャッシュ・フロー

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの概況につきましては、「第２　事業の状況　１　業績等の概要(2) キャッシュ・フローの状況」に記載しておりますのでご参照いただきますようお願いいたします。

② キャッシュ・フロー指標の推移

	平成15年12月期	平成16年12月期	平成17年12月期
株主資本比率(%)	7.4	14.7	16.9
時価ベースの株主資本比率(%)	9.5	25.0	39.2
債務償還年数(年)	21.4	1.8	―
インタレスト・カバレッジ・レシオ	2.6	25.2	―

※株主資本比率：株主資本／総資産
時価ベースの株主資本比率：株式時価総額／総資産
債務償還年数：有利子負債／営業キャッシュ・フロー
インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー／利払い

1　各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
2　株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。
3　営業キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書の営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
4　平成17年12月期の債務償還年数及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(7) 経営者の問題認識と今後の方針について

当社グループは、当連結会計年度を早期復配を可能にする最重要な１年と認識し、平成18年度、平成19年度の増収増益基調を確定的なものとする「安定経営への再スタートの年」と位置付け、業績の向上、財務体質の改善に努めてまいりました。

この結果、当期復配が可能となり、１株当たり６円の利益配当金を実施することができました。

今後も、さらなる業績の発展に向け、アーバンライフブランドの再構築を図り、お客様の満足度を高める商品づくり、不動産情報ルートの拡大による良質な事業用地の入手、合理的なコスト管理などにより、収益の最大化に努め、ＲＯＥ(株主資本利益率)20%体制の構築に積極的に取り組んでまいります。

第３ 【設備の状況】

消費税等に係る会計処理方法は、税抜方式によっているため、各項目の記載金額には、消費税等は含まれておりません。

１ 【設備投資等の概要】

当連結会計年度におきまして実施いたしました設備投資は７千８百万円であり、これは主に当社本部の事務所改装等の建物附属設備であります。

2 【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

事業所名(所在地)	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容	土地面積(㎡)	帳簿価額(千円)				従業員数(名)
				土地	建物及び構築物	その他	合計	
本店(兵庫県芦屋市)	全社共通	事業所設備	―	―	―	21	21	1
本部(大阪市中央区)	不動産販売全社共通	事業所設備	33.79	5,506	75,853	34,916	116,277	105(3)
	賃貸	賃貸設備	4,312.04	984,636	396,156	3,569	1,384,363	2
	その他	付帯事業設備	492.03	58,245	120,612	―	178,858	―
計	―	―	4,837.86	1,048,388	592,623	38,507	1,679,519	108(3)

(注) 1　土地の面積及び帳簿価額には、借地権を含めて表示しております。
2　従業員数の〔外書〕は臨時従業員数であります。
3　厚生施設の保養所は本部に含めております。
4　「帳簿価額」欄の「その他」は、機械及び装置、器具・備品であります。
5　上記の他、連結会社以外からの主要な賃借設備の内容は、下記のとおりであります。

名称	所在地	事業の種類別セグメントの名称	設備の内容・用途	賃借面積(㎡)
(土地) 反高橋アーバンリズ	神戸市東灘区	賃貸	住居・駐車場	1,214.58
(建物) 御堂筋アーバンライフビル	大阪市中央区	不動産販売全社共通	事業所	1,145.28
御堂筋アーバンライフビル	大阪市中央区	賃貸	事務所	647.47
日吉嵯峨野ビル	川崎市中原区	賃貸	店舗	1,502.18
元町アーバンライフ	神戸市中央区	賃貸	事務所	286.07

6　連結会社以外の者へ賃貸している主要な設備の内容は下記のとおりであります。

設備の名称	所在地	主たる構造及び規模	土地面積(㎡)	帳簿価額(千円)			
				土地	建物及び構築物	その他	合計
堂島アーバンライフ	大阪市北区	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下１階	139.38	257,522	15,789	―	273,312
御堂アーバンライフ	大阪市中央区	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上10階 地下１階	81.92	89,566	23,403	3,569	116,539
堺筋本町アーバンライフ	大阪市中央区	鉄筋コンクリート造 地上10階	40.67	37,051	9,924	―	46,975
反高橋アーバンリズ	神戸市東灘区	鉄筋コンクリート造 地上５階 地下１階	借地権 1,214.58	243,286	228,406	―	471,692
尼崎アーバンコンフォート	兵庫県尼崎市	―	2,471.79	291,274	―	―	291,274
西宮北口アーバンライフ	兵庫県西宮市	鉄筋コンクリート造 地上７階	237.27	41,819	59,969	―	101,788
芦屋川アーバンライフ	兵庫県芦屋市	鉄筋コンクリート造 地上７階 地下１階	70.72	9,892	43,050	―	52,943

(2) 国内子会社

会社名	事業所名 (所在地)	事業の 種類別 セグメント の名称	設備の 内容	帳簿価額(千円)			従業 員数 (名)
				建物及び 構築物	その他	合計	
アーバンライフ 住宅販売㈱	本部他９施設 (大阪市中央区)	販売代理・ 仲介 全社共通	事業所設備	19,059	7,906	26,965	87 (30)
計	―	―	―	19,059	7,906	26,965	87 (30)

(注) 1　従業員数の〔外書〕は、臨時従業員数であります。
2　「帳簿価額」欄の「その他」は、車両運搬具、器具・備品であります。
3　上記の他、主要な賃借設備の内容は下記のとおりであります。

会社名	名称	所在地	事業の種類別 セグメントの名称	設備の内容 ・用途	賃借面積 (㎡)
アーバンライフ 住宅販売㈱	(建物) 御堂筋アーバン ライフビル　※	大阪市中央区	販売代理・仲介 全社共通	事業所	240.44
	上汐 アーバンリズ	大阪市天王寺区	賃貸	住居・駐車場	3,756.36

※御堂筋アーバンライフビルは、提出会社が転貸しているものであります。
4　連結会社以外の者へ賃貸している主要な設備の内容はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

第４ 【提出会社の状況】

１ 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

① 【株式の総数】

種類	会社が発行する株式の総数(株)
普通株式	90,000,000
計	90,000,000

② 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成17年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成18年３月24日)	上場証券取引所名又は登録証券業協会名	内容
普通株式	22,513,000	22,513,000	大阪証券取引所 市場第二部	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
計	22,513,000	22,513,000	―	―

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成14年６月11日 (注) １	6,665,000	18,513,000	359,910	6,358,060	359,910	359,910
平成15年７月15日 (注) ２	4,000,000	22,513,000	196,000	6,554,060	192,000	551,910
平成17年３月23日 (注) ３	―	22,513,000	―	6,554,060	△551,910	―
平成17年４月27日 (注) ４	―	22,513,000	△3,554,060	3,000,000	―	―

(注) １　有償第三者割当増資　発行価格　108円　資本組入額　54円
割当先　森トラスト㈱　関西電力㈱　住友信託銀行㈱
２　有償第三者割当増資　発行価格　97円　資本組入額　49円
割当先　森トラスト㈱　関西電力㈱　住友信託銀行㈱
３　第35回定時株主総会決議による損失処理に伴う取崩であります。
４　第35回定時株主総会決議に基づき、発行済株式総数の減少は行わず、資本金3,554,060千円を無償で減少させ、3,246,428千円を欠損填補に充て、残額(307,631千円)をその他資本剰余金に振替えました。

(4) 【所有者別状況】

平成17年12月31日現在

区分	株式の状況(１単元の株式数1,000株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	―	9	10	52	4	―	1,052	1,127	―
所有株式数(単元)	―	1,276	113	15,035	126	―	5,870	22,420	93,000
所有株式数の割合(%)	―	5.68	0.50	67.08	0.56	―	26.18	100.00	―

(注) 1　自己株式11,236株は、「個人その他」に11単元、「単元未満株式の状況」に236株含まれております。
2　「その他の法人」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が９単元含まれております。

(5) 【大株主の状況】

平成17年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(千株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
森トラスト株式会社	東京都港区虎ノ門二丁目３番17号	11,360	50.46
関西電力株式会社	大阪市北区中之島三丁目６番16号	2,252	10.00
住友信託銀行株式会社	大阪市中央区北浜四丁目５番33号	1,120	4.97
前　田　正　治	大阪市生野区林寺四丁目16番６号	382	1.70
株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町四丁目１番13号	366	1.63
志高株式会社	大阪市北区大淀南２丁目９―22―601	295	1.31
戸　谷　康　信	名古屋市昭和区隼人町５番地―１ カトレヤビル801号	277	1.23
出　口　三　郎	長野県松本市大字和田797番地５	261	1.16
奥　田　雅　治	兵庫県芦屋市新浜町２番３―1003号	230	1.02
タカラ興産株式会社	大阪市中央区南新町二丁目４番14号	217	0.97
計	―	16,761	74.45

(6) 【議決権の状況】

① 【発行済株式】

平成17年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	―	―	―
議決権制限株式(自己株式等)	―	―	―
議決権制限株式(その他)	―	―	―
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式　11,000	―	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
完全議決権株式(その他)	普通株式 22,409,000	22,409	同上
単元未満株式	普通株式　93,000	―	同上
発行済株式総数	22,513,000	―	―
総株主の議決権	―	22,409	―

(注) 1　「完全議決権株式(その他)」欄の普通株式には、証券保管振替機構名義の株式が9,000株(議決権９個)含まれております。

2　「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式236株が含まれております。

② 【自己株式等】

平成17年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
(自己保有株式) アーバンライフ株式会社	兵庫県芦屋市業平町８番14―105号	11,000	―	11,000	0.0
計	―	11,000	―	11,000	0.0

(7) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

(1) 【定時総会決議又は取締役会決議による自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の取得等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況】

該当事項はありません。

(2) 【資本減少、定款の定めによる利益による消却又は償還株式の消却に係る自己株式の買受け等の状況】

① 【前決議期間における自己株式の買受け等の状況】

該当事項はありません。

② 【当定時株主総会における自己株式取得に係る決議状況等】

該当事項はありません。

3 【配当政策】

当社は、各事業年度の利益状況と将来の事業展開を総合的に勘案し、内部留保に努めつつ株主への利益還元を十分配慮することを基本方針としております。

当期の配当金につきましては、当期の業績及び今後の積極的な事業展開に備えるため内部留保などを勘案して、１株当たり６円とさせていただくことに決定しました。

また、内部留保資金につきましては、事業資金等に活用することで、より強固な経営基盤を構築してまいります。

4 【株価の推移】

(1) 【最近５年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	平成13年12月	平成14年12月	平成15年12月	平成16年12月	平成17年12月
最高(円)	195	185	150	359	457
最低(円)	70	60	60	120	240

(注)　最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

(2) 【最近６月間の月別最高・最低株価】

月別	平成17年 ７月	８月	９月	10月	11月	12月
最高(円)	286	295	385	360	449	457
最低(円)	261	262	285	320	350	351

(注)　最高・最低株価は、大阪証券取引所市場第二部におけるものであります。

5 【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
代表取締役	社長執行役員	山　田　孝　行	昭和25年２月15日生	昭和48年４月　住友信託銀行株式会社入社 平成15年６月　同行執行役員東京営業第三部長 平成16年２月　同行執行役員本店支配人 平成16年２月　森トラスト株式会社顧問 平成16年３月　当社顧問 平成16年３月　当社代表取締役社長 平成17年３月　アーバンライフ住宅販売株式会社取締役(現任) 平成17年４月　当社代表取締役社長執行役員(現任)	6
取締役	常務執行役員	平　出　　泉	昭和24年９月23日生	昭和48年４月　安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入社 平成８年11月　同行津田沼支店長 平成10年５月　同行プライベートバンキング部担当部長 平成13年１月　森トラスト株式会社入社 平成13年11月　日本総合ファンド株式会社(現　森トラスト・アセットマネジメント株式会社)取締役 平成14年10月　当社顧問 平成15年３月　当社常務取締役営業本部副本部長 平成17年２月　当社常務取締役管理本部長 平成17年３月　当社取締役管理本部長 平成17年３月　アーバンライフ住宅販売株式会社取締役(現任) 平成17年４月　当社取締役常務執行役員(現任)	10
取締役	常務執行役員	高　　義　夫	昭和29年８月１日生	昭和53年４月　当社入社 平成11年１月　アーバンライフ住宅販売株式会社へ移籍　流通営業第一部長 平成14年１月　当社移籍　開発一部長 平成16年１月　当社執行役員　開発一部長 平成17年４月　当社常務執行役員 平成18年３月　当社取締役常務執行役員(現任)	20
取締役	常務執行役員	三　宅　稔　男	昭和27年６月28日生	昭和51年４月　帝人株式会社入社 平成元年９月　当社入社 平成４年９月　当社総務部長 平成12年４月　当社企画調査室長 平成14年12月　当社分譲営業部長 平成16年１月　当社執行役員　分譲営業部長 平成17年４月　当社常務執行役員 平成18年３月　当社取締役常務執行役員(現任)	9
取締役		内　村　賢　一	昭和27年10月12日生	昭和53年４月　森ビル株式会社入社 平成８年７月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)財務経理部長 平成９年７月　同社取締役財務経理部長 平成12年７月　同社常務取締役経理本部長 平成14年７月　同社専務取締役経理本部長 平成14年10月　同社専務取締役経理本部長兼総務部管掌(現任) 平成16年３月　当社取締役(現任)	2
常任監査役	常勤	川　沼　猪三男	昭和20年７月26日生	昭和55年７月　前田総合会計事務所入社 昭和63年11月　当社入社 平成７年４月　当社財務部副部長 平成10年11月　アーバンライフ住宅販売株式会社監査役(現任) 平成12年４月　当社監査部長 平成15年３月　アーバンサービス株式会社監査役(現任) 平成16年３月　当社常任監査役(現任)	7

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
監査役		北　室　武　一	昭和18年１月２日生	昭和41年３月　株式会社桜川ポンプ製作所入社 昭和47年６月　同社東京営業所所長代理 昭和54年７月　同社管理部課長 昭和62年７月　同社総務部次長 平成15年３月　当社監査役(現任)	―
監査役		岩　﨑　太　一	昭和18年４月14日生	昭和41年４月　株式会社福徳相互銀行入社 平成６年４月　同行船場支店課長 平成11年４月　株式会社トーヨーライフサービス入社 平成11年９月　同社総務部長 平成15年３月　当社監査役(現任)	―
監査役		相　原　　隆	昭和30年10月17日生	昭和60年４月　関東学院大学経済学部経営学科専任講師 昭和63年４月　同助教授 平成11年４月　同教授 平成13年４月　関西学院大学法学部教授(現任) 関西学院大学大学院博士後期課程指導教授(現任) 平成15年８月　宝印刷株式会社取締役(現任) 平成18年３月　当社監査役(現任)	―
計					54

(注) 1　監査役 北室武一及び岩﨑太一並びに相原　隆は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第１項に定める社外監査役であります。

2　当社は経営意思決定の迅速化および経営責任の明確化を図るため執行役員制度を導入しております。
執行役員は次のとおりであります。
※は取締役兼務者であります。

※社長執行役員	山田孝行
※常務執行役員	平出　泉
※常務執行役員	高　義夫
※常務執行役員	三宅稔男
執行役員	岡添　詔
執行役員	山本　薫
執行役員	大原　宏

6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方及びその施策の実施状況

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営環境の変化に対し的確かつ迅速に対処しうる組織体制を確立し、コンプライアンスの周知徹底を図り、経営者の業務遂行状況の客観的評価のために、すべての重要事項についての適時適切な情報開示を保証することが、企業価値を継続的に向上させていく上できわめて重要であると考えております。

(2) コーポレート・ガバナンスに関するその施策の実施状況

① 取締役会・執行役員制度

当社の取締役会は、取締役５名(報告書提出日現在)で構成され、定時取締役会を毎月１回、また臨時取締役会を必要に応じて開催し、経営の基本方針その他重要事項はすべて付議のうえ審議し迅速に意志決定を行うとともに、業務執行状況の監督も行っております。また、経営の意志決定の迅速化及び業務執行責任の明確化を目的に、執行役員制度を導入し、現在７名(報告書提出日現在)が執行役員に就任しております。その他、日常業務での基本方針及び業務執行に関する重要事項を審議する目的で、取締役と常務執行役員で構成される当社経営会議を毎週１回開催しております。

② 監査役会

当社の監査役会は、常勤監査役１名、非常勤監査役３名(社外監査役３名)(報告書提出日現在)で構成され、毎月１回の定時監査役会のほか、必要に応じて臨時監査役会を開催しております。また、監査役は取締役会に出席し、議案内容の確認や適宜意見を行うこととしております。常勤監査役においては子会社及び関連会社の監査役を兼務し、当社経営会議、子会社及び関連会社の取締役会等にも出席し、取締役の業務執行状況の適法性、妥当性及び効率性について合理的な判断を下すのに必要な内部統制等の体制の整備状況を監査しております。

③ 内部監査の状況

内部監査については、社長直属の機関として監査部(専属社員３名で構成)を設置しており、当社及び子会社における事業全般にわたる業務の遂行状況に関し、経営方針や法令、社内規程、企業倫理等に対する準拠性と業務効率性の観点から監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに、改善を要する事項については該当部門に対し勧告・指導等を行い、更に改善の状況を報告させることによって、コンプライアンスと業務効率性の向上を図っております。

④ 会計監査の状況

当社は、商法及び証券取引法に基づく会計監査について、あずさ監査法人を会計監査人に選任しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。

(業務を執行した公認会計士の氏名)

指定社員　　業務執行社員：桑野知泰、新井一雄、松本　浩

(所属する監査法人名)

あずさ監査法人

(監査業務に係る補助者の構成)

公認会計士４名、会計士補７名

なお、監査役、監査部、会計監査人は、監査計画及び監査結果に関して、必要に応じて随時情報交換を行い、相互の連携を保っております。

⑤ 会社と会社の社外取締役及び社外監査役の人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係の概要

現在、当社は社外取締役を選任しておりません。また、３名の社外監査役との人的関係、資本的関係または取引関係その他の利害関係はありません。

⑥ 会社のコーポレート・ガバナンスの充実に向けた最近１年間における実施状況

イ　取締役の任期

取締役の責任を明確にし、経営環境の変化に対し、より的確かつ迅速に対応できるよう、平成17年３月23日開催の定時株主総会において、取締役任期短縮(２年から１年)を決議いたしました。

ロ　執行役員制度の充実

経営の意志決定の迅速化及び業務執行責任の明確化を目的として、平成17年４月には執行役員制度を充実いたしました。これにより、取締役が従来担っていた経営機能と業務執行機能を分離し、取締役会の機動的な運営と経営の効率化を図りました。

ハ　情報開示の充実

財務状況や経営成績についての積極的な情報開示と経営の透明性を図るため、ＩＲ担当部署を設置し、ホームページにＩＲ情報を掲載することにより、会社の経営実態を的確に把握するための定性的な情報開示の充実に取り組み、株主、投資家をはじめとする利害関係者の皆様に対して適時適切な企業情報の提供に努めました。

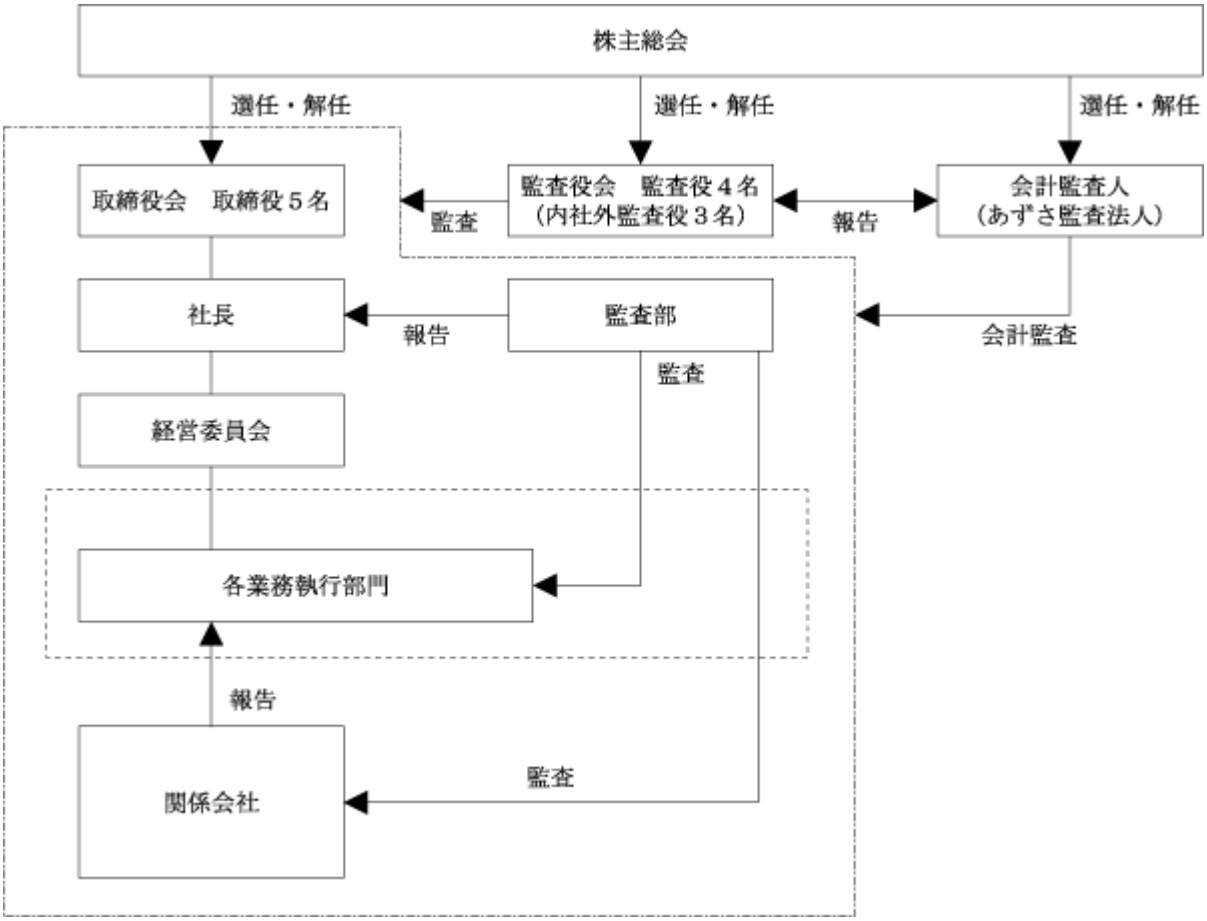
ニ　個人情報保護への取組み

個人情報保護法の施行にともない、個人情報保護管理規程の制定、個人情報取扱マニュアルの整備、個人情報保護管理委員会の設置、個人情報管理責任者の選任、対外対応窓口の設置等、同法に対するコンプライアンスの管理体制を整備いたしました。

ホ　業務の有効性と効率性の推進

経営陣及び各部門幹部社員により構成される業務会議は、毎週１回開催し、経営者の意思伝達や業務遂行状況の報告・確認等を行うとともに情報の共有化を推進し、問題点等を早期に是正できる体制をとっております。

当社の業務執行の体制、経営監視及び内部統制のしくみは、下図のとおりです。



(3) 役員報酬及び監査報酬

当期における当社の取締役及び監査役に対する役員報酬、並びに監査法人に対する監査報酬は以下のとおりとなっております。

(役員報酬)

取締役に支払った報酬	89百万円(退職慰労金を含む)
監査役に支払った報酬	18百万円

(監査報酬)

監査契約に基づく監査証明に係る報酬	18百万円

上記以外の報酬はありません。

第５ 【経理の状況】

１　連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年１月30日内閣府令第５号)附則第２項のただし書きにより、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

ただし、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(平成16年１月30日内閣府令第５号)附則第２項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

２　監査証明について

当社は、証券取引法第193条の２の規定に基づき、前連結会計年度(平成16年１月１日から平成16年12月31日まで)及び第35期事業年度(平成16年１月１日から平成16年12月31日まで)並びに当連結会計年度(平成17年１月１日から平成17年12月31日まで)及び第36期事業年度(平成17年１月１日から平成17年12月31日まで)の連結財務諸表及び財務諸表について、あずさ監査法人により監査を受けております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

区分	注記番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	当連結会計年度 (平成17年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
Ⅰ　流動資産					
1　現金及び預金		4,943,781		1,704,736	
2　受取手形及び売掛金		1,376,493		203,463	
3　たな卸資産	※3	13,729,333		16,234,778	
4　短期貸付金		―		3,700,000	
5　その他		438,324		1,431,882	
貸倒引当金		△12,280		△35,179	
流動資産合計		20,475,653	85.8	23,239,681	89.5
Ⅱ　固定資産					
(1) 有形固定資産					
1　建物及び構築物	※1,3	691,658		611,682	
2　土地	※3	970,187		805,102	
3　その他	※1	31,043		46,413	
有形固定資産合計		1,692,889	7.1	1,463,198	5.6
(2) 無形固定資産					
1　借地権	※3	252,576		243,286	
2　その他		27,176		28,758	
無形固定資産合計		279,752	1.2	272,045	1.1
(3) 投資その他の資産					
1　投資有価証券	※2	219,796		258,004	
2　長期貸付金		2,601,334		―	
3　その他		1,608,910		1,581,725	
貸倒引当金		△3,023,818		△845,713	
投資その他の資産合計		1,406,223	5.9	994,016	3.8
固定資産合計		3,378,865	14.2	2,729,259	10.5
資産合計		23,854,519	100.0	25,968,941	100.0

区分	注記番号	前連結会計年度 (平成16年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	当連結会計年度 (平成17年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
Ⅰ　流動負債					
1　支払手形及び買掛金		2,906,614		1,351,609	
2　短期借入金	※3	3,465,000		5,400,000	
3　一年以内に返済する長期借入金	※3	5,314,000		1,986,000	
4　未払法人税等		32,232		28,539	
5　前受金		741,661		945,314	
6　預り金		651,185		226,952	
7　工事補償引当金		—		226,193	
8　その他		652,696		211,946	
流動負債合計		13,763,390	57.7	10,376,555	40.0
Ⅱ　固定負債					
1　長期借入金	※3	5,539,000		10,285,000	
2　退職給付引当金		312,512		378,383	
3　役員退職慰労引当金		55,354		—	
4　繰延税金負債		3,131		1,608	
5　その他		676,659		528,822	
固定負債合計		6,586,656	27.6	11,193,814	43.1
負債合計		20,350,047	85.3	21,570,370	83.1
(少数株主持分)					
少数株主持分		—	—	—	—
(資本の部)					
Ⅰ　資本金	※4	6,554,060	27.5	3,000,000	11.5
Ⅱ　資本剰余金		551,910	2.3	307,631	1.2
Ⅲ　利益剰余金		△3,604,526	△15.1	1,091,174	4.2
Ⅳ　その他有価証券評価差額金		4,506	0.0	2,314	0.0
Ⅴ　自己株式	※5	△1,478	△0.0	△2,549	△0.0
資本合計		3,504,471	14.7	4,398,570	16.9
負債、少数株主持分及び資本合計		23,854,519	100.0	25,968,941	100.0

② 【連結損益計算書】

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)
Ⅰ　売上高							
1　不動産売上高		31,277,733			17,890,561		
2　その他の事業収入		1,573,837	32,851,570	100.0	1,479,818	19,370,379	100.0
Ⅱ　売上原価							
1　不動産売上原価		26,761,804			15,233,125		
2　その他の事業原価		427,479	27,189,283	82.8	421,912	15,655,038	80.8
売上総利益			5,662,287	17.2		3,715,341	19.2
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※１		3,344,089	10.1		2,420,419	12.5
営業利益			2,318,197	7.1		1,294,922	6.7
Ⅳ　営業外収益							
1　受取利息		21			1,728		
2　賃貸料		109,273			14,075		
3　違約金収入		50,398			21,826		
4　固定資産税等精算差額	※２	21,791			13,529		
5　持分法による投資利益		64,165			56,665		
6　投資有価証券売却益		―			28,643		
7　その他		52,963	298,614	0.9	32,763	169,231	0.9
Ⅴ　営業外費用							
1　支払利息		329,116			251,923		
2　販売用不動産評価損		226,539			91,016		
3　その他		72,020	627,675	1.9	79,163	422,103	2.2
経常利益			1,989,135	6.1		1,042,051	5.4

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)
Ⅵ　特別利益							
貸倒引当金戻入額		―	―	―	109,190	109,190	0.5
Ⅶ　特別損失							
1　工事補償引当金繰入額		―			226,193		
2　貸倒引当金繰入額		369,700			―		
3　過年度役員退職慰労引当金繰入額		34,562			―		
4　和解解決金	※３	65,084	469,346	1.5	―	226,193	1.2
税金等調整前当期純利益			1,519,788	4.6		925,048	4.7
法人税、住民税及び事業税			34,885	0.1		27,686	0.1
当期純利益			1,484,903	4.5		897,362	4.6

③ 【連結剰余金計算書】

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)	
(資本剰余金の部)					
Ⅰ　資本剰余金期首残高			551,910		551,910
Ⅱ　資本剰余金増加高					
資本金減少による増加高		―	―	307,631	307,631
Ⅲ　資本剰余金減少高					
欠損填補のための取崩高		―	―	551,910	551,910
Ⅳ　資本剰余金期末残高			551,910		307,631
(利益剰余金の部)					
Ⅰ　利益剰余金期首残高			△5,089,429		△3,604,526
Ⅱ　利益剰余金増加高					
1　当期純利益		1,484,903		897,362	
2　資本金減少による増加高		―		3,246,428	
3　資本剰余金取崩による増加高		―	1,484,903	551,910	4,695,701
Ⅲ　利益剰余金期末残高			△3,604,526		1,091,174

④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)
Ⅰ　営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前当期純利益		1,519,788	925,048
減価償却費		50,728	48,416
引当金の増加額		471,151	160,414
投資有価証券の売却益		―	△28,643
受取利息及び受取配当金		△216	△2,118
支払利息		329,116	251,923
持分法による投資利益		△64,165	△56,665
売上債権の増減額(増加は△)		△944,884	1,173,030
たな卸資産の増減額(増加は△)		6,571,891	△2,383,100
仕入債務の減少額		△177,436	△1,555,005
前渡金の増減額(増加は△)		76,000	△779,500
前受金の増減額(減少は△)		△928,528	203,652
預り金の増減額(減少は△)		328,941	△424,232
その他		943,257	△616,383
小計		8,175,644	△3,083,162
利息及び配当金の受取額		219	415
利息の支払額		△311,632	△241,054
法人税等の支払額		△12,264	△42,094
営業活動によるキャッシュ・フロー		7,851,967	△3,365,896
Ⅱ　投資活動によるキャッシュ・フロー			
固定資産の取得による支出		△34,301	△89,322
固定資産の売却による収入		234	―
投資有価証券の売却による収入		―	41,986
貸付けによる支出		―	△3,700,000
貸付金の回収による収入		69,420	527,257
その他		―	△5,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		35,353	△3,225,077

区分	注記番号	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)
Ⅲ　財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額(減少は△)		△2,535,000	1,935,000
長期借入れによる収入		11,662,000	13,276,000
長期借入金の返済による支出		△13,594,000	△11,858,000
その他		△1,169	△1,071
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,468,169	3,351,928
Ⅳ　現金及び現金同等物の増減額(減少は△)		3,419,151	△3,239,045
Ⅴ　現金及び現金同等物の期首残高		1,524,630	4,943,781
Ⅵ　現金及び現金同等物の期末残高		4,943,781	1,704,736

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項

項目	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
１　連結の範囲に関する事項	すべての子会社を連結しております。 連結子会社の数　１社 連結子会社の名称 アーバンライフ住宅販売株式会社	同左 連結子会社の数　１社 連結子会社の名称 アーバンライフ住宅販売株式会社
２　持分法の適用に関する事項	すべての関連会社に持分法を適用しております。 持分法適用の関連会社数　１社 持分法適用の関連会社名称 アーバンサービス株式会社	同左 持分法適用の関連会社数　１社 持分法適用の関連会社名称 アーバンサービス株式会社
３　連結子会社の事業年度等に関する事項	連結子会社の決算日は、12月31日であります。	同左
４　会計処理基準に関する事項		
(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法	①　有価証券 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(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法による原価法 ②　たな卸資産 個別法による原価基準	①　有価証券 その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左 ②　たな卸資産 同左
(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、車両運搬具、器具・備品は定率法によっており、連結子会社は主として定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 ②　無形固定資産 定額法によっております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 ただし、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。 なお、償却期間については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。	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、連結子会社は主として定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 ②　無形固定資産 同左 ③　長期前払費用 同左

項目	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(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　退職給付引当金 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、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。 また、数理計算上の差異については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(６年)による定額法によりそれぞれ翌連結会計年度から費用処理しております。	①　貸倒引当金 同左 ②　退職給付引当金 同左
	③　役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社は内規に基づく当連結会計年度末要支給額を計上しております。 (会計処理の変更) 当社の役員の退職慰労金については、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、役員退職慰労引当金計上の会計慣行が定着しつつあることを踏まえ、在任期間中の職務遂行の対価部分相当を早期に充足することにより財務体質の健全化を図るため、当連結会計年度において、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しました。 この変更により、当連結会計年度の発生額20,791千円を一般管理費に計上し、過年度分相当額34,562千円については、当連結会計年度に一括特別損失に計上しております。この結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益及び経常利益はそれぞれ20,791千円減少し、税金等調整前当期純利益は55,354千円減少しております。	③　役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、当社は内規に基づく要支給額を計上しておりましたが、平成17年３月23日開催の定時株主総会の日をもって役員退職慰労金制度を廃止いたしました。これに伴い、これまでの在任期間中の職務遂行の対価部分相当を支給すべき退職慰労金の額として打切り支給することが同株主総会において、承認可決されました。 これにより当連結会計年度において、役員退職慰労引当金を全額取崩し、打切り支給額の未払分については、流動負債の「その他」に含めて表示しております。

項目	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
	なお、平成17年２月23日開催の当社取締役会において、平成16年12月期にかかわる定時株主総会の日をもって役員退職慰労金制度を廃止することを決議し、当該期間までの在任期間中の職務遂行の対価部分相当を支給すべき退職慰労金の額として打切り支給することが、平成17年３月23日開催の定時株主総会において承認可決されています。 また、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。	
	―――	④　工事補償引当金 当社が分譲した物件の施工上の不具合等により発生する補償費用のうち、建築施工会社が負担すべき額について、当該会社の財務状況より判断して、事業主としての責任上、当社の負担になると見込まれる額を引当計上しております。
(4) 重要なリース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	同左
(5) その他連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①　消費税等の会計処理方法 税抜方式により処理しております。 ②　連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。	①　消費税等の会計処理方法 同左 ②　連結納税制度の適用 同左
5　連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。	同左
6　利益処分項目等の取扱いに関する事項	連結剰余金計算書は、連結会計年度に確定した利益処分又は損失処理に基づいて作成しております。	同左
7　連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	連結キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動についてリスクのない定期預金等としております。	同左

表示方法の変更

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(連結損益計算書) 「販売用不動産評価損」は、前連結会計年度は営業外費用の「その他」に含めて表示しておりましたが、金額が営業外費用の総額の100分の10を超えることとなったため、当連結会計年度より独立掲記しております。 なお、前連結会計年度の営業外費用の「その他」に含まれておりました「販売用不動産評価損」は、11,293千円であります。	――――

追加情報

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により販売用不動産から建物へ105,101千円、土地へ51,711千円振替えております。	(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第９号)が平成15年３月31日に公布され、平成16年４月１日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年２月13日　企業会計基準委員会　実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。 この結果、販売費及び一般管理費が10,715千円増加し、営業利益、経常利益及び税金等調整前当期純利益が、それぞれ同額減少しております。 なお、セグメント情報に与える影響については、当該箇所に記載しております。 (有形固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により建物及び構築物から61,327千円及び土地から59,689千円、それぞれたな卸資産へ振替えております。

注記事項

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成16年12月31日)	当連結会計年度 (平成17年12月31日)
※１　有形固定資産減価償却累計額 529,959千円	※１　有形固定資産減価償却累計額 480,425千円
※２　関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式)　197,487千円	※２　関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式)　252,753千円
※３　担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。 イ　担保に供している資産 たな卸資産　12,129,906千円 建物及び構築物　615,486千円 土地　862,691千円 借地権　243,286千円 計　13,851,370千円 ロ　上記に対する担保付債務 短期借入金　1,205,000千円 一年以内に返済する長期借入金　3,914,000千円 長期借入金　5,539,000千円 計　10,658,000千円	※３　担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。 イ　担保に供している資産 たな卸資産　8,136,844千円 ロ　上記に対する担保付債務 一年以内に返済する長期借入金　1,986,000千円 長期借入金　5,185,000千円 計　7,171,000千円
※４　発行済株式総数 普通株式　22,513,000株	※４　発行済株式総数 普通株式　22,513,000株
※５　自己株式の保有数 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。 普通株式　7,616株	※５　自己株式の保有数 連結会社が保有する連結財務諸表提出会社の株式の数は、以下のとおりであります。 普通株式　11,236株
６　偶発債務(保証債務) 顧客の住宅ローンに関して、抵当権設定登記完了までの間、金融機関等に対して連帯債務保証を行っております。 一般顧客　42件　373,900千円	６　―――
７　―――	７　当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しており、また、取引銀行１行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当連結会計年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメント総額　10,000,000千円 借入実行残高　―千円 差引額　10,000,000千円 当座貸越極度額　5,000,000千円 借入実行残高　2,800,000千円 差引額　2,200,000千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
※１　販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 広告宣伝費　975,632千円 支払手数料　309,695千円 従業員給料・賞与　924,930千円 退職給付費用　78,766千円 役員退職慰労引当金繰入額　20,791千円 貸倒引当金繰入額　10,453千円	※１　販売費及び一般管理費の主要な費目は次のとおりであります。 広告宣伝費　454,954千円 支払手数料　37,138千円 従業員給料・賞与　963,326千円 退職給付費用　76,705千円 役員退職慰労引当金繰入額　5,615千円 貸倒引当金繰入額　34,303千円
※２　当社販売物件購入者負担の固定資産税等についての精算差額であります。	※２　同左
※３　㈱福田組に対し、工事請負契約解除に伴う損害賠償請求事件の和解金を支払ったものであります。	※３　―――

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年12月31日) 現金及び預金勘定　4,943,781千円 現金及び現金同等物　4,943,781千円	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成17年12月31日) 現金及び預金勘定　1,704,736千円 現金及び現金同等物　1,704,736千円

(リース取引関係)

<table>
<tr><th>前連結会計年度
(自　平成16年１月１日
至　平成16年12月31日)</th><th>当連結会計年度
(自　平成17年１月１日
至　平成17年12月31日)</th></tr>
<tr><td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
①　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額(千円)</th><th>減価償却累計額相当額(千円)</th><th>期末残高相当額(千円)</th></tr><tr><td>(有形固定資産)
その他
(器具・備品等)</td><td>7,365</td><td>2,860</td><td>4,504</td></tr><tr><td>(無形固定資産)
その他
(ソフトウェア)</td><td>12,900</td><td>11,180</td><td>1,720</td></tr><tr><td>合計</td><td>20,265</td><td>14,040</td><td>6,224</td></tr></table>②　未経過リース料期末残高相当額
１年以内　3,053千円
１年超　3,170千円
計　6,224千円
なお、取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。
③　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　4,435千円
減価償却費相当額　4,435千円
④　減価償却費相当額の算定方法
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。</td><td>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引
①　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額
<table><tr><th></th><th>取得価額相当額(千円)</th><th>減価償却累計額相当額(千円)</th><th>期末残高相当額(千円)</th></tr><tr><td>(有形固定資産)
その他
(器具・備品等)</td><td>7,365</td><td>4,194</td><td>3,170</td></tr></table>②　未経過リース料期末残高相当額
１年以内　953千円
１年超　2,217千円
計　3,170千円
同左
③　支払リース料及び減価償却費相当額
支払リース料　3,053千円
減価償却費相当額　3,053千円
④　減価償却費相当額の算定方法
同左</td></tr>
</table>

(有価証券関係)

前連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日)

有価証券

１　その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	14,670	22,308	7,637
小計	14,670	22,308	7,637
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	―	―	―
小計	―	―	―
合計	14,670	22,308	7,637

２　時価評価されていない有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) その他有価証券	
非上場株式(店頭売買株式を除く)	0
合計	0
(2) 子会社株式及び関連会社株式	
関連会社株式	197,487
合計	197,487

当連結会計年度(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)

有価証券

1　その他有価証券で時価のあるもの

区分	取得原価 (千円)	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	差額 (千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
株式	1,328	5,251	3,923
小計	1,328	5,251	3,923
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
株式	―	―	―
小計	―	―	―
合計	1,328	5,251	3,923

2　時価評価されていない有価証券

区分	連結貸借対照表計上額 (千円)
(1) その他有価証券	
非上場株式	0
合計	0
(2) 子会社株式及び関連会社株式	
関連会社株式	252,753
合計	252,753

3　当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

売却額 (千円)	売却益の合計額 (千円)
41,986	28,643

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日)

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

当連結会計年度(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)
1　採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。
2　退職給付債務に関する事項(平成16年12月31日) ①　退職給付債務　△558,702千円 ②　未認識数理計算上の差異　25,759千円 ③　会計基準変更時差異の未処理額　220,430千円 ④　退職給付引当金(①＋②＋③)　△312,512千円 (注)　連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。
3　退職給付費用に関する事項(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日) ①　勤務費用　41,376千円 ②　利息費用　10,924千円 ③　数理計算上の差異の費用処理額　6,425千円 ④　会計基準変更時差異の費用処理額　20,039千円 ⑤　退職給付費用(①＋②＋③＋④)　78,766千円 (注)　簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「勤務費用」に計上しております。
4　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 ①　退職給付見込額の期間配分方法　期間定額基準 ②　割引率　2.5% ③　数理計算上の差異の処理年数　６年 ④　会計基準変更時差異の処理年数　15年

当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
1　採用している退職給付制度の概要 当社及び連結子会社は、退職金規程に基づく退職一時金制度を採用しております。
2　退職給付債務に関する事項(平成17年12月31日) ①　退職給付債務　△632,313千円 ②　未認識数理計算上の差異　53,538千円 ③　会計基準変更時差異の未処理額　200,391千円 ④　退職給付引当金(①＋②＋③)　△378,383千円 (注)　連結子会社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。
3　退職給付費用に関する事項(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日) ①　勤務費用　39,566千円 ②　利息費用　10,906千円 ③　数理計算上の差異の費用処理額　6,193千円 ④　会計基準変更時差異の費用処理額　20,039千円 ⑤　退職給付費用(①＋②＋③＋④)　76,705千円 (注)　簡便法を採用している連結子会社の退職給付費用は、「勤務費用」に計上しております。
4　退職給付債務等の計算の基礎に関する事項 ①　退職給付見込額の期間配分方法　期間定額基準 ②　割引率　2.0% ③　数理計算上の差異の処理年数　６年 ④　会計基準変更時差異の処理年数　15年

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成16年12月31日)		当連結会計年度 (平成17年12月31日)	
1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳		1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳	
繰延税金資産		繰延税金資産	
繰越欠損金	322,597千円	繰越欠損金	801,912千円
販売用不動産評価損	392,592千円	販売用不動産評価損	315,461千円
貸倒引当金	1,216,264千円	貸倒引当金	352,783千円
その他	281,381千円	工事補償引当金	92,739千円
繰延税金資産小計	2,212,834千円	退職給付引当金	90,590千円
評価性引当額	△2,212,834千円	その他	195,073千円
繰延税金資産合計	―千円	繰延税金資産小計	1,848,561千円
繰延税金負債		評価性引当額	△1,848,561千円
その他有価証券評価差額金	3,131千円	繰延税金資産合計	―千円
繰延税金負債合計	3,131千円	繰延税金負債	
繰延税金資産の純額	―千円	その他有価証券評価差額金	1,608千円
繰延税金負債の純額	3,131千円	繰延税金負債合計	1,608千円
		繰延税金資産の純額	―千円
		繰延税金負債の純額	1,608千円
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の差異の主な項目別の内訳 税務上の繰越欠損金の控除によって、課税所得が発生していないため記載しておりません。		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差異の原因となった主な項目別の内訳 当連結会計年度は課税所得が発生していないため記載しておりません。	

(セグメント情報)

【事業の種類別セグメント情報】

	前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)						
	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
Ⅰ　売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	31,277,733	304,941	732,869	536,026	32,851,570	―	32,851,570
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	18,318	33,321	33,825	85,465	(85,465)	―
計	31,277,733	323,260	766,190	569,852	32,937,036	(85,465)	32,851,570
営業費用	28,680,562	282,688	639,412	424,338	30,027,002	506,371	30,533,373
営業利益	2,597,170	40,571	126,778	145,513	2,910,034	(591,837)	2,318,197
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	15,870,457	2,106,774	89,229	337,657	18,404,119	5,450,400	23,854,519
減価償却費	477	13,739	―	13,330	27,548	23,180	50,728
資本的支出	―	157,394	―	6,641	164,035	28,160	192,195

(注) １　事業区分の方法及び各区分に属する主要な内容

事業区分は、事業内容を勘案して、下記のとおり分類いたしました。

(1)　不動産販売　　……中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲

(2)　賃貸　　……住宅・店舗及び駐車場の賃貸

(3)　販売代理・仲介……分譲マンション等の販売受託及び賃貸斡旋業務

(4)　その他　　……分譲マンションに係る付帯事業等

２　当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は574,867千円であり、その主なものは当社の総務部・財務部等の一般管理部門に係る費用であります。

３　当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は5,424,157千円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現金及び預金)、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等であります。

４　「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」に記載のとおり、当社の役員退職慰労金は、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、当連結会計年度において、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しました。この変更に伴い、従来と同一の方法によった場合と比べ、消去又は全社において営業利益は20,791千円減少しております。

５　当連結会計年度における「賃貸事業」の資本的支出には、保有目的の変更による販売用不動産から建物への振替額105,101千円、土地への振替額51,711千円が含まれております。

	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)						
	不動産販売 (千円)	賃貸 (千円)	販売代理・ 仲介 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	消去 又は全社 (千円)	連結 (千円)
Ⅰ　売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	17,890,561	312,526	740,655	426,635	19,370,379	―	19,370,379
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	―	13,085	49,068	40,400	102,554	(102,554)	―
計	17,890,561	325,612	789,724	467,036	19,472,934	(102,554)	19,370,379
営業費用	16,215,614	282,656	641,578	408,753	17,548,602	526,854	18,075,457
営業利益	1,674,947	42,955	148,145	58,283	1,924,332	(629,409)	1,294,922
Ⅱ　資産、減価償却費及び資本的支出							
資産	17,534,684	1,996,742	97,190	208,516	19,837,135	6,131,805	25,968,941
減価償却費	477	12,813	―	7,319	20,610	27,805	48,416
資本的支出	―	2,353	―	―	2,353	86,994	89,347

(注) １　事業区分の方法及び各区分に属する主要な内容
事業区分は、事業内容を勘案して、下記のとおり分類いたしました。
(1)　不動産販売　　……中高層集合住宅・ビル及び店舗の開発及び分譲
(2)　賃貸　　……住宅・店舗及び駐車場の賃貸
(3)　販売代理・仲介……分譲マンション等の販売受託及び賃貸斡旋業務
(4)　その他　　……分譲マンションに係る付帯事業等

２　当連結会計年度における営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は649,614千円であり、その主なものは当社の総務部・財務部等の一般管理部門に係る費用であります。

３　当連結会計年度における資産のうち、消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は6,058,805千円であり、その主なものは当社での余資運用資金(現金及び預金)、短期貸付金、長期投資資金(投資有価証券等)及び管理部門に係る資産等であります。

４　「追加情報」に記載のとおり、「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第９号)が平成15年３月31日に公布され、平成16年４月１日以後開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当連結会計年度から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年２月13日　企業会計基準委員会　実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。
この結果、当連結会計年度の営業費用が、消去又は全社において10,715千円増加し、営業利益が同額減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日)

当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)

当連結会計年度において、本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社がないため、該当事項はありません。

【海外売上高】

前連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日)

当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

当連結会計年度(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)

当連結会計年度において、海外売上高がないため該当事項はありません。

【関連当事者との取引】

前連結会計年度(自　平成16年１月１日　至　平成16年12月31日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関係内容		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	森トラスト㈱	東京都港区	9,000,000	都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理	直接 50.70	兼任１名	プロジェクト資金の借入	資金の借入	1,400,000	一年以内に返済する長期借入金	1,400,000

(注) １　森トラスト株式会社は、当連結会計年度中に当社の株式を追加取得したことに伴い、当社に対する議決権比率が50%超になったため、親会社に該当することになりました。

２　取引条件ないし取引条件の決定方針等
資金の借入利率については、市場金利を勘案し、双方協議の上決定しております。
なお、担保は提供しておりません。

当連結会計年度(自　平成17年１月１日　至　平成17年12月31日)

親会社及び法人主要株主等

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の被所有割合(%)	関係内容		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	森トラスト㈱	東京都港区	9,000,000	都市開発及び不動産の所有・賃貸・管理	直接 50.70	兼任１名	プロジェクト資金の借入	資金の借入	3,530,000	―	―

(注) １　プロジェクト資金のバックアップラインとして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、極度額10,000,000千円のコミットメントライン契約を締結しております。なお、借入未実行残高は10,000,000千円であります。

２　取引条件ないし取引条件の決定方針等
資金の借入利率については、市場金利を勘案し、双方協議の上決定しております。
なお、担保は提供しておりません。

(１株当たり情報)

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
１株当たり純資産額　155円72銭	１株当たり純資産額　195円48銭
１株当たり当期純利益　65円97銭	１株当たり当期純利益　39円88銭
潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。	潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。

(注)　１株当たり当期純利益の算定上の基礎

	前連結会計年度	当連結会計年度
連結損益計算書上の当期純利益(千円)	1,484,903	897,362
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,484,903	897,362
普通株主に帰属しない金額(千円)	―	―
普通株式の期中平均株式数(株)	22,507,546	22,503,139

(重要な後発事象)

前連結会計年度 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	当連結会計年度 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(資本の減少) 当社は、平成17年２月23日開催の取締役会において資本の減少について決議し、平成17年３月23日開催の第35回定時株主総会において承認可決されました。 １　目的 繰越損失を解消して財務体質の強化を図り、経営環境の変化に迅速に対応できる体制を構築すること、および早期復配の実現を目指すためのものであります。 ２　方法 発行済株式総数の変更は行わず、無償で資本の額のみ3,554,060千円減少いたします。 これにより、資本金は3,000,000千円となり、資本金減少額のうち、3,246,428千円をもって次期繰越損失(利益剰余金)を填補いたします。 なお、差額307,631千円については、資本剰余金に繰り入れいたします。 ３　資本の減少の日程(予定) 平成17年４月26日　債権者異議申述最終期日 平成17年４月27日　資本の減少の効力発生日	(リズインベストメント有限会社の連結子会社化) １　当社は、商業用ビルの保有及び賃貸による安定的な収益の確保を図るため、平成18年１月30日付けでリズインベストメント有限会社へ匿名組合出資800,000千円(出資割合100%)を行いました。これにより、同社の損益及び経済的価値が全て当社に帰属し、同社を実質的に支配することとなったため、同日付けで同社は当社の連結子会社となりました。 ２　出資先の概要 ①商号　リズインベストメント有限会社 ②代表者　荒川　真司 ③所在地　東京都千代田区丸の内三丁目２番３号 ④総資産　3,938,096千円(平成17年12月末現在) ⑤決算日　12月31日 ⑥設立日　平成17年７月28日 ⑦主要な事業内容　商業用ビルの保有及び賃貸 ３　匿名組合出資契約の内容 ①営業者　リズインベストメント有限会社 ②組合員　当社 ③契約期間　平成18年１月30日～平成21年１月30日 ④目的　営業者が不動産を信託財産とする不動産管理処分信託契約に係る不動産信託受益権を取得し、信託受託者を通じて、当該不動産の管理、運用及び処分を行うことを目的とします。

⑤ 【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	前期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	3,465,000	5,400,000	1.16	―
１年以内に返済予定の長期借入金	5,314,000	1,986,000	1.97	―
長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く。)	5,539,000	10,285,000	1.25	平成19年～平成21年
その他の有利子負債	―	―	―	―
合計	14,318,000	17,671,000	―	―

(注) １　「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。
２　長期借入金(１年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後５年内における返済予定額は以下のとおりであります。

	１年超２年以内 (千円)	２年超３年以内 (千円)	３年超４年以内 (千円)	４年超５年以内 (千円)
長期借入金	8,850,000	―	1,435,000	―

(2) 【その他】

重要な訴訟事件等

当社が分譲した「豊中清風荘アーバンライフ」の施工上の不具合等に関して、当該物件の購入者12名(８住戸)から当社に対し、売買契約の錯誤無効等による不当利得返還請求及び損害賠償請求の訴訟(請求額591,856千円及び附帯する年５％の割合による利息)を平成16年２月６日付けで大阪地方裁判所に提起されており、現在係属中であります。

なお、当社は当該訴訟事件の早期解決に向け、鋭意努力しております。

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

① 【貸借対照表】

区分	注記番号	第35期 (平成16年12月31日) 金額(千円)	構成比(%)	第36期 (平成17年12月31日) 金額(千円)	構成比(%)
(資産の部)					
Ⅰ 流動資産					
1 現金及び預金		4,346,043		1,103,998	
2 売掛金		1,296,538		100,254	
3 販売用不動産	※1	1,738,571		1,081,168	
4 仕掛販売用不動産	※1	7,261,705		8,727,146	
5 開発用不動産	※1	4,729,057		6,410,278	
6 前渡金		—		779,500	
7 前払費用		382,155		547,783	
8 短期貸付金		—		3,700,000	
9 未収入金		59,444		64,735	
10 その他		53,174		80,726	
貸倒引当金		△10,494		△34,514	
流動資産合計		19,856,196	85.5	22,561,077	89.4
Ⅱ 固定資産					
(1) 有形固定資産					
1 建物	※1,2	678,716		591,928	
2 構築物	※2	716		695	
3 機械及び装置	※2	3,664		3,569	
4 器具・備品	※2	21,821		34,938	
5 土地	※1	970,187		805,102	
有形固定資産合計		1,675,106	7.2	1,436,233	5.7
(2) 無形固定資産					
1 借地権	※1	252,576		243,286	
2 ソフトウェア		5,312		6,247	
3 電話加入権		12,488		12,487	
4 その他		3,375		3,000	
無形固定資産合計		273,751	1.2	265,021	1.1
(3) 投資その他の資産					
1 投資有価証券		22,308		5,251	
2 関係会社株式		356,776		356,776	
3 出資金		60		5,050	
4 長期貸付金		2,601,334		—	
5 破産債権・更生債権等		804,900		809,400	
6 長期前払費用		2,393		2,523	
7 差入敷金・保証金		566,257		563,146	
8 その他		92,813		63,313	
貸倒引当金		△3,023,818		△845,713	
投資その他の資産合計		1,423,026	6.1	959,747	3.8
固定資産合計		3,371,884	14.5	2,661,002	10.6
資産合計		23,228,080	100.0	25,222,080	100.0

区分	注記番号	第35期(平成16年12月31日) 金額(千円)		構成比(%)	第36期(平成17年12月31日) 金額(千円)		構成比(%)
(負債の部)							
Ⅰ　流動負債							
1　支払手形			2,349,750			—	
2　買掛金			552,647			1,342,586	
3　短期借入金	※1		3,465,000			5,400,000	
4　一年以内に返済する長期借入金	※1,8		5,314,000			1,986,000	
5　未払金			291,682			142,455	
6　未払費用			237			3,984	
7　未払法人税等			5,892			12,838	
8　前受金			600,096			800,009	
9　預り金			543,453			93,053	
10　未払消費税等			306,156			—	
11　工事補償引当金			—			226,193	
流動負債合計			13,428,916	57.8		10,007,121	39.7
Ⅱ　固定負債							
1　長期借入金	※1		5,539,000			10,285,000	
2　退職給付引当金			221,445			273,506	
3　役員退職慰労引当金			55,354			—	
4　繰延税金負債			3,131			1,608	
5　預り敷金・保証金			669,574			524,142	
固定負債合計			6,488,505	27.9		11,084,257	43.9
負債合計			19,917,421	85.7		21,091,378	83.6
(資本の部)							
Ⅰ　資本金	※3		6,554,060	28.2		3,000,000	11.9
Ⅱ　資本剰余金							
1　資本準備金		551,910			—		
2　その他資本剰余金							
資本金及び資本準備金減少差益		—			307,631		
資本剰余金合計			551,910	2.4		307,631	1.2
Ⅲ　利益剰余金							
1　当期未処分利益		—			823,305		
2　当期未処理損失		3,798,338			—		
利益剰余金合計			△3,798,338	△16.3		823,305	3.3
Ⅳ　その他有価証券評価差額金			4,506	0.0		2,314	0.0
Ⅴ　自己株式	※4		△1,478	△0.0		△2,549	△0.0
資本合計			3,310,659	14.3		4,130,701	16.4
負債・資本合計			23,228,080	100.0		25,222,080	100.0

② 【損益計算書】

区分	注記番号	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)		百分比(%)
Ⅰ　売上高							
1　不動産売上高		31,277,733			17,545,405		
2　賃貸収入		241,527			243,308		
3　付帯事業収入	※１	264,308	31,783,568	100.0	156,203	17,944,917	100.0
Ⅱ　売上原価							
1　不動産売上原価		26,761,804			14,933,220		
2　賃貸原価		193,365			189,841		
3　付帯事業原価		103,613	27,058,783	85.1	83,075	15,206,136	84.7
売上総利益			4,724,785	14.9		2,738,780	15.3
Ⅲ　販売費及び一般管理費	※２		2,485,080	7.8		1,578,340	8.8
営業利益			2,239,705	7.1		1,160,440	6.5
Ⅳ　営業外収益							
1　受取利息		12			1,721		
2　受取配当金	※４	1,595			52,790		
3　賃貸料		88,823			14,075		
4　違約金収入		50,398			21,826		
5　固定資産税等精算差額	※３	21,791			13,529		
6　投資有価証券売却益		―			28,643		
7　その他		53,207	215,829	0.6	31,090	163,676	0.9
Ⅴ　営業外費用							
1　支払利息		329,116			251,923		
2　販売用不動産評価損		226,539			91,016		
3　その他		62,856	618,511	1.9	78,799	421,739	2.4
経常利益			1,837,022	5.8		902,376	5.0
Ⅵ　特別利益							
貸倒引当金戻入額		―	―		109,190	109,190	0.6
Ⅶ　特別損失							
1　工事補償引当金繰入額		―			226,193		
2　貸倒引当金繰入額		369,700			―		
3　過年度役員退職慰労引当金繰入額		34,562			―		
4　和解解決金	※５	65,084	469,346	1.5	―	226,193	1.2
税引前当期純利益			1,367,675	4.3		785,374	4.4
法人税、住民税及び事業税			△32,515	△0.1		△37,931	△0.2
当期純利益			1,400,191	4.4		823,305	4.6
前期繰越損失			5,198,530			3,246,428	
資本の減少による繰越損失填補額			―			3,246,428	
当期未処分利益			―			823,305	
当期未処理損失			3,798,338			―	

売上原価明細書

①　不動産売上原価明細書

区分	注記番号	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)	構成比 (%)
自社計画物件					
購入土地代		8,718,218	32.6	6,619,533	44.3
外注費		15,906,377	59.4	7,195,644	48.2
労務費		398,369	1.5	229,425	1.5
諸経費		634,022	2.4	111,413	0.8
計		25,656,987	95.9	14,156,017	94.8
購入物件		1,104,816	4.1	777,203	5.2
当期不動産売上原価		26,761,804	100.0	14,933,220	100.0

(注)　原価計算の方法は、プロジェクト別原価計算によっております。

②　賃貸原価明細書

区分	注記番号	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
Ⅰ　人件費			11,877	6.1		13,593	7.2
Ⅱ　諸経費							
業務委託費		11,360			12,474		
賃借料		120,120			115,347		
租税公課		6,374			6,907		
管理諸費		22,698			17,112		
水道光熱費		3,522			3,005		
減価償却費		11,786			13,577		
その他		5,625	181,488	93.9	7,822	176,247	92.8
当期賃貸原価			193,365	100.0		189,841	100.0

③　付帯事業原価明細書

区分	注記番号	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日) 金額(千円)		構成比 (%)
リゾートマンション付帯施設等営業費							
諸経費							
業務委託費		18,006			5,856		
事務・消耗品費		351			—		
その他		85,256	103,613	100.0	77,219	83,075	100.0
当期付帯事業原価			103,613	100.0		83,075	100.0

③ 【利益処分計算書又は損失処理計算書】

損失処理計算書				利益処分計算書			
		第35期 (平成17年３月23日)				第36期 (平成18年３月23日)	
区分	注記番号	金額(千円)		区分	注記番号	金額(千円)	
Ⅰ　当期未処理損失			3,798,338	Ⅰ　当期未処分利益			823,305
Ⅱ　損失処理額				Ⅱ　利益処分額			
資本準備金取崩額		551,910	551,910	利益準備金		13,501	
				利益配当金 (１株につき６円)		135,010	148,511
Ⅲ　次期繰越損失			3,246,428	Ⅲ　次期繰越利益			674,793

(注)　日付は株主総会承認年月日であります。

重要な会計方針

項目	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
1　有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (2) 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(評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のあるもの 同左 時価のないもの 同左
2　たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産　個別法による原価基準 仕掛販売用不動産　同上 開発用不動産　同上	販売用不動産　同左 仕掛販売用不動産　同左 開発用不動産　同左
3　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、車両運搬具、器具・備品は定率法によっております。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 (2) 無形固定資産 定額法によっております。 なお、耐用年数については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 ただし、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。 なお、償却期間については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。	(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。 なお、耐用年数及び残存価額については、法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。 (2) 無形固定資産 同左 (3) 長期前払費用 同左
4　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。	(1) 貸倒引当金 同左

項目	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
	(2) 退職給付引当金 従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務の見込額に基づき、当期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、会計基準変更時差異については、15年による按分額を費用処理しております。 また、数理計算上の差異については、その発生時の従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数(６年)による定額法によりそれぞれ翌事業年度から費用処理しております。	(2) 退職給付引当金 同左
	(3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく当期末要支給額を計上しております。 (会計処理の変更) 役員の退職慰労金については、従来、支出時の費用として処理しておりましたが、役員退職慰労引当金計上の会計慣行が定着しつつあることを踏まえ、在任期間中の職務遂行の対価部分相当を早期に充足することにより財務体質の健全化を図るため、当期において、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更しました。 この変更により、当期の発生額20,791千円を一般管理費に計上し、過年度分相当額34,562千円については、当期に一括特別損失に計上しております。この結果、従来と同一の方法を採用した場合と比べ、営業利益及び経常利益はそれぞれ20,791千円減少し、税引前当期純利益は55,354千円減少しております。 なお、平成17年２月23日開催の取締役会において、平成16年12月期にかかわる定時株主総会の日をもって役員退職慰労金制度を廃止することを決議し、当該期間までの在任期間中の職務遂行の対価部分相当を支給すべき退職慰労金の額として打切り支給することが、平成17年３月23日開催の定時株主総会において承認可決されています。	(3) 役員退職慰労引当金 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく要支給額を計上しておりましたが、平成17年３月23日開催の定時株主総会の日をもって役員退職慰労金制度を廃止いたしました。これに伴い、これまでの在任期間中の職務遂行の対価部分相当を支給すべき退職慰労金の額として打切り支給することが同株主総会において、承認可決されました。 これにより当期において、役員退職慰労引当金を全額取崩し、打切り支給額の未払分については、流動負債の「未払金」に含めて表示しております。

項目	第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
	――	(4) 工事補償引当金 当社が分譲した物件の施工上の不具合等により発生する補償費用のうち、建築施工会社が負担すべき額について、当該会社の財務状況より判断して、事業主としての責任上、当社の負担になると見込まれる額を引当計上しております。
５　収益及び費用の計上基準	販売費のうち下記のものについては費用収益を適正に対応させるため次のとおり処理しております。 (1) 支払手数料 販売委託契約等に基づく支払手数料は売上計上に応じ費用処理することとし、売上未計上の物件に係る支払手数料は前払費用に計上しております。 (2) 広告宣伝費 未完成の自社計画販売物件に係る広告宣伝費は、竣工月までに発生した費用を前払費用に計上し、竣工後６カ月以内を限度として竣工時契約済物件の売上計上に応じ費用処理しております。なお、竣工後の販売物件に係る広告宣伝費は、発生時に費用処理しております。	同左 (1) 支払手数料 同左 (2) 広告宣伝費 同左
６　リース取引の処理方法	リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。	――
７　その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 支払利息の取得原価算入 長期大型開発物件(開発期間２年超かつ投下資本50億円超)に係る借入金の支払利息を、当該開発用地の取得の時から開発完了までの期間につき、当該開発土地建物の取得原価に算入しております。 当期中の原価算入額　―千円 当期末のたな卸資産残高に含まれている支払利息　―千円 (2) 消費税等の会計処理方法 税抜方式により処理しております。 (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。	(1) 支払利息の取得原価算入 同左 当期中の原価算入額　―千円 当期末のたな卸資産残高に含まれている支払利息　―千円 (2) 消費税等の会計処理方法 税抜方式により処理しております。また、未収消費税等は、流動資産の「その他」に含めております。 (3) 連結納税制度の適用 同左

表示方法の変更

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(損益計算書) 「販売用不動産評価損」は、前期は営業外費用の「その他」に含めて表示しておりましたが、金額が営業外費用の総額の100分の10を超えることとなったため、当期より独立掲記しております。 なお、前期の営業外費用の「その他」に含まれておりました「販売用不動産評価損」は、11,293千円であります。	――――

追加情報

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(たな卸資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により販売用不動産から建物へ105,101千円、土地へ51,711千円振替えております。	(法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示) 「地方税法等の一部を改正する法律」(平成15年法律第９号)が平成15年３月31日に公布され、平成16年４月１日以後に開始する事業年度より外形標準課税制度が導入されたことに伴い、当期から「法人事業税における外形標準課税部分の損益計算書上の表示についての実務上の取扱い」(平成16年２月13日　企業会計基準委員会　実務対応報告第12号)に従い、法人事業税の付加価値割及び資本割については、販売費及び一般管理費に計上しております。 この結果、販売費及び一般管理費が6,946千円増加し、営業利益、経常利益及び税引前当期純利益がそれぞれ同額減少しております。 (有形固定資産の保有目的の変更) 保有目的の変更により建物から61,327千円及び土地から59,689千円、それぞれ販売用不動産へ振替えております。

注記事項

(貸借対照表関係)

第35期 (平成16年12月31日)	第36期 (平成17年12月31日)
※１　これらの資産のうち、担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。 イ　担保に供している資産 販売用不動産　1,161,102千円 仕掛販売用不動産　7,227,833千円 開発用不動産　3,740,970千円 建物　615,486千円 土地　862,691千円 借地権　243,286千円 計　13,851,370千円 ロ　上記に対する担保付債務 短期借入金　1,205,000千円 一年以内に返済する長期借入金　3,914,000千円 長期借入金　5,539,000千円 計　10,658,000千円	※１　これらの資産のうち、担保に供している資産と担保付債務は次のとおりであります。 イ　担保に供している資産 仕掛販売用不動産　4,817,307千円 開発用不動産　3,319,537千円 計　8,136,844千円 ロ　上記に対する担保付債務 一年以内に返済する長期借入金　1,986,000千円 長期借入金　5,185,000千円 計　7,171,000千円
※２　減価償却累計額 512,124千円	※２　減価償却累計額 460,751千円
※３　資本金に関する注記 授権株式数　普通株式　24,000,000株 発行済株式総数　普通株式　22,513,000株	※３　資本金に関する注記 授権株式数　普通株式　90,000,000株 発行済株式総数　普通株式　22,513,000株
※４　自己株式の保有数 普通株式　7,616株	※４　自己株式の保有数 普通株式　11,236株
5　偶発債務 顧客の住宅ローンに関する抵当権設定登記完了までの間の金融機関等に対する連帯保証債務 一般顧客　35件　275,000千円	5　―――
6　配当制限 商法施行規則第124条第３号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、4,506千円であります。	6　配当制限 商法施行規則第124条第３号に規定する資産に時価を付したことにより増加した純資産額は、2,314千円であります。
7　資本の欠損 資本の欠損は、3,799,817千円であります。	7　―――
※８　関係会社に対するものが、1,400,000千円含まれております。	※８　―――
9　―――	9　当社は、資金調達の機動性と安全性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しており、また取引銀行１行と当座貸越契約を締結しております。この契約に基づく当期末の借入未実行残高は次のとおりであります。 貸出コミットメント総額　10,000,000千円 借入実行残高　―千円 差引額　10,000,000千円 当座貸越極度額　5,000,000千円 借入実行残高　2,800,000千円 差引額　2,200,000千円

(損益計算書関係)

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
※１　付帯事業収入の内訳は次のとおりであります。 リゾートマンション付帯施設(クアハウス)収入　76,944千円 開発業務受託料収入等　187,363千円 計　264,308千円	※１　付帯事業収入の内訳は次のとおりであります。 リゾートマンション付帯施設(クアハウス)収入　72,722千円 開発業務受託料収入等　83,480千円 計　156,203千円
※２　主要な費目及び金額は、次のとおりであります。 広告宣伝費　919,436千円 販売促進費　68,784千円 支払手数料　318,496千円 従業員給料・賞与　411,305千円 退職給付費用　59,889千円 役員退職慰労引当金繰入額　20,791千円 減価償却費　9,615千円 租税公課　68,944千円 業務委託費　70,325千円 貸倒引当金繰入額　8,753千円 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は77%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は23%であります。	※２　主要な費目及び金額は、次のとおりであります。 広告宣伝費　387,141千円 販売促進費　14,630千円 支払手数料　106,897千円 従業員給料・賞与　459,217千円 退職給付費用　58,986千円 役員退職慰労引当金繰入額　5,615千円 減価償却費　10,096千円 租税公課　70,116千円 業務委託費　51,785千円 貸倒引当金繰入額　34,015千円 なお、販売費に属する費用のおおよその割合は60%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は40%であります。
※３　当社販売物件購入者負担の固定資産税等についての精算差額であります。	※３　同左
※４　―――	※４　関係会社との取引 受取配当金　52,400千円
※５　㈱福田組に対し、工事請負契約解除に伴う損害賠償請求事件の和解金を支払ったものであります。	※５　―――

(リース取引関係)

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引に係る注記 ①　リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額 ――― ②　未経過リース料期末残高相当額 ――― なお、取得価額相当額及び未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いため、支払利子込み法により算定しております。 ③　支払リース料及び減価償却費相当額 支払リース料　634千円 減価償却費相当額　634千円 ④　減価償却費相当額の算定方法 リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。	―――

(有価証券関係)

第35期(平成16年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

第36期(平成17年12月31日)

子会社株式及び関連会社株式で時価のあるものは、ありません。

(税効果会計関係)

第35期 (平成16年12月31日)	第36期 (平成17年12月31日)
1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産 繰越欠損金　322,597千円 販売用不動産評価損　392,592千円 貸倒引当金　1,215,530千円 その他　238,692千円 繰延税金資産小計　2,169,411千円 評価性引当額　△2,169,411千円 繰延税金資産合計　―千円 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金　3,131千円 繰延税金負債合計　3,131千円 繰延税金資産の純額　―千円 繰延税金負債の純額　3,131千円	1　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 繰延税金資産 繰越欠損金　801,912千円 販売用不動産評価損　315,461千円 貸倒引当金　352,496千円 工事補償引当金　92,739千円 退職給付引当金　59,472千円 その他　178,450千円 繰延税金資産小計　1,800,534千円 評価性引当額　△1,800,534千円 繰延税金資産合計　―千円 繰延税金負債 その他有価証券評価差額金　1,608千円 繰延税金負債合計　1,608千円 繰延税金資産の純額　―千円 繰延税金負債の純額　1,608千円
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差異の原因となった主な項目別の内訳 当期は、税務上の繰越欠損金の控除によって、課税所得が発生していないため記載しておりません。	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差異の原因となった主な項目別の内訳 当期は、課税所得が発生していないため記載しておりません。

(１株当たり情報)

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
１株当たり純資産額　147円11銭 １株当たり当期純利益　62円21銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。	１株当たり純資産額　183円57銭 １株当たり当期純利益　36円59銭 潜在株式調整後１株当たり当期純利益については、潜在株式がないため、記載しておりません。

(注)　１株当たり当期純利益の算定上の基礎

	第35期	第36期
損益計算書上の当期純利益(千円)	1,400,191	823,305
普通株式に係る当期純利益(千円)	1,400,191	823,305
普通株主に帰属しない金額(千円)	―	―
普通株式の期中平均株式数(株)	22,507,546	22,503,139

(重要な後発事象)

第35期 (自　平成16年１月１日 至　平成16年12月31日)	第36期 (自　平成17年１月１日 至　平成17年12月31日)
(資本の減少) 当社は、平成17年２月23日開催の取締役会において資本の減少について決議し、平成17年３月23日開催の第35回定時株主総会において承認可決されました。 １　目的 繰越損失を解消して財務体質の強化を図り、経営環境の変化に迅速に対応できる体制を構築すること、および早期復配の実現を目指すためのものであります。 ２　方法 発行済株式総数の変更は行わず、無償で資本の額のみ3,554,060千円減少いたします。 これにより、資本金は3,000,000千円となり、資本金減少額のうち、3,246,428千円をもって次期繰越損失(利益剰余金)を填補いたします。 なお、差額307,631千円については、資本剰余金に繰り入れいたします。 ３　資本の減少の日程(予定) 平成17年４月26日　　債権者異議申述最終期日 平成17年４月27日　　資本の減少の効力発生日	(リズインベストメント有限会社の子会社化) １　当社は、商業用ビルの保有及び賃貸による安定的な収益の確保を図るため、平成18年１月30日付けでリズインベストメント有限会社へ匿名組合出資800,000千円(出資割合100%)を行いました。これにより、同社の損益及び経済的価値が全て当社に帰属し、同社を実質的に支配することとなったため、同日付けで同社は当社の子会社となりました。 ２　出資先の概要 ①商号　　リズインベストメント有限会社 ②代表者　荒川　真司 ③所在地　東京都千代田区丸の内三丁目２番３号 ④総資産　3,938,096千円(平成17年12月末現在) ⑤決算日　12月31日 ⑥設立日　平成17年７月28日 ⑦主要な事業内容　商業用ビルの保有及び賃貸 ３　匿名組合出資契約の内容 ①営業者　リズインベストメント有限会社 ②組合員　当社 ③契約期間　平成18年１月30日～平成21年１月30日 ④目的　　営業者が不動産を信託財産とする不動産管理処分信託契約に係る不動産信託受益権を取得し、信託受託者を通じて、当該不動産の管理、運用及び処分を行うことを目的とします。

④ 【附属明細表】

【有価証券明細表】

【株式】

銘柄	株式数(株)	貸借対照表計上額(千円)
(投資有価証券)		
その他有価証券		
㈱新井組	17,500	4,777
㈱フジタ	440	473
その他５銘柄	25,545	0
計	43,485	5,251

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	前期末残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(千円)	当期末残高(千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額(千円)	当期償却額(千円)	差引当期末残高(千円)
有形固定資産							
建物	1,072,128	37,826	169,770	940,185	348,257	22,558	591,928
構築物	12,960	—	—	12,960	12,264	21	695
機械及び装置	45,900	—	—	45,900	42,330	95	3,569
車両運搬具	136	—	136	—	—	—	—
器具・備品	85,918	23,558	16,639	92,837	57,899	9,175	34,938
土地	970,187	—	165,085	805,102	—	—	805,102
有形固定資産計	2,187,230	61,385	351,631	1,896,985	460,751	31,850	1,436,233
無形固定資産							
借地権	252,576	—	9,290	243,286	—	—	243,286
ソフトウェア	14,316	3,525	1,190	16,651	10,403	2,589	6,247
電話加入権	12,488	—	0	12,487	—	—	12,487
その他	7,500	—	—	7,500	4,500	375	3,000
無形固定資産計	286,880	3,525	10,480	279,925	14,903	2,964	265,021
長期前払費用	3,719	952	—	4,671	2,148	823	2,523
繰延資産							
—	—	—	—	—	—	—	—
繰延資産計	—	—	—	—	—	—	—

(注)　当期減少額の主なものは、次のとおりであります。

建物　　志摩アーバンリゾート管理棟　　保有目的の変更により販売用不動産へ振替　103,999千円

土地　　志摩アーバンリゾート管理棟　　保有目的の変更により販売用不動産へ振替　59,689千円

【資本金等明細表】

区分			前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
資本金		(千円)	6,554,060	―	3,554,060	3,000,000
資本金のうち既発行株式	普通株式(注)	(株)	(22,513,000)	(―)	(―)	(22,513,000)
	普通株式	(千円)	6,554,060	―	3,554,060	3,000,000
	計	(株)	(22,513,000)	(―)	(―)	(22,513,000)
	計	(千円)	6,554,060	―	3,554,060	3,000,000
資本準備金及びその他資本剰余金	資本準備金 株式払込剰余金	(千円)	551,910	―	551,910	―
	その他資本剰余金 資本金及び資本準備金減少差益	(千円)	―	307,631	―	307,631
	計	(千円)	551,910	307,631	551,910	307,631
利益準備金及び任意積立金	利益準備金	(千円)	―	―	―	―
	任意積立金	(千円)	―	―	―	―
	計	(千円)	―	―	―	―

(注) 1　発行済株式の期末残高には、自己株式11,236株を含んでおります。
2　資本金の当期減少額は、平成17年４月27日付での資本の減少(平成17年３月23日の定時株主総会決議に基づく)によるものであり、減少額のうち、3,246,428千円を欠損補填に充て、残高307,631千円をその他資本剰余金に振替えております。なお、発行済株式総数の減少は行っておりません。
3　資本準備金の減少は定時株主総会決議による損失処理に伴う取崩であります。

【引当金明細表】

区分	前期末残高(千円)	当期増加額(千円)	当期減少額(目的使用)(千円)	当期減少額(その他)(千円)	当期末残高(千円)
貸倒引当金	3,034,312	36,391	2,078,909	111,566	880,227
役員退職慰労引当金	55,354	5,615	33,299	27,670	―
工事補償引当金	―	226,193	―	―	226,193

(注) 1　貸倒引当金の当期減少額「その他」の金額は、一般債権の貸倒実績率による洗替2,376千円及び債権の回収による戻入額109,190千円であります。
2　役員退職慰労引当金の当期減少額「その他」の金額は、役員退職慰労金制度の廃止に伴う取崩によるものであります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

① 資産の部

(1) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	14
預金の種類	
当座預金	133,537
普通預金	970,283
別段預金	162
小計	1,103,983
合計	1,103,998

(2) 売掛金

イ 事業別内訳

内訳	金額(千円)
不動産販売事業関係(中高層住宅販売代金(注))	58,384
賃貸事業関係(未収賃貸料他)	41,870
合計	100,254

(注) 売掛金残高の相手先は個人のため、相手先別内訳の記載を省略しております。

ロ 売掛金滞留状況

期首残高(千円) (A)	当期発生高(千円) (B)	当期回収高(千円) (C)	当期末残高(千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)}\times 100$	滞留期間(ヵ月) $\frac{\frac{(A)+(D)}{2}}{\frac{(B)}{12}}$
1,296,538	18,130,022	19,326,306	100,254	99.5	0.462

(注) 上記金額には、消費税等が含まれております。

(3) 販売用不動産

品目	区分	金額(千円)
中高層住宅	自社計画物件(販売用マンション等)	934,671
	購入物件 (販売用マンション等、 新規及び中古物件の買取分)	146,496
合計		1,081,168

地域別物件所在地

品目	物件所在地域	数量(戸)	金額(千円)
中高層住宅	大阪府	9	219,909
	兵庫県	20	407,573
	奈良県	12	280,085
	京都府	3	121,300
	三重県	1	30,000
	滋賀県	2	22,300
	合計	―	1,081,168

(注)　同業他社との共同事業契約分につきましては、その事業比率割合に応じた金額並びに戸数で計上しております。

(4) 仕掛販売用不動産

品目	区分	金額(千円)
中高層住宅	近畿地区	8,727,146
合計		8,727,146

(5) 開発用不動産

区分	面積(㎡)	金額(千円)
近畿地区	59,593.53	6,410,278
合計	59,593.53	6,410,278

(6) 短期貸付金

相手先	金額(千円)
リズインベストメント㈲	3,700,000
合計	3,700,000

② 負債の部

(1) 買掛金

相手先	金額(千円)
㈱新井組	1,152,232
㈱あっぷるはうす	14,148
ノエルコム㈱	5,205
ケーアンドイー㈱	4,410
㈱ユマ設計	4,110
その他	162,479
合計	1,342,586

(2) 短期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行㈱	2,800,000
みずほ信託銀行㈱	2,000,000
㈱りそな銀行	500,000
㈱みなと銀行	100,000
合計	5,400,000

(3) 一年以内に返済する長期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行㈱	1,543,000
㈱三井住友銀行	443,000
合計	1,986,000

(4) 長期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行㈱	6,647,400
㈱三井住友銀行	3,137,600
㈱あおぞら銀行	500,000
合計	10,285,000

(3) 【その他】

重要な訴訟事件等

当社が分譲した「豊中清風荘アーバンライフ」の施工上の不具合等に関して、当該物件の購入者12名(８住戸)から当社に対し、売買契約の錯誤無効等による不当利得返還請求及び損害賠償請求の訴訟(請求額591,856千円及び附帯する年５％の割合による利息)を平成16年２月６日付けで大阪地方裁判所に提起されており、現在係属中であります。

なお、当社は当該訴訟事件の早期解決に向け、鋭意努力しております。

第６ 【提出会社の株式事務の概要】

決算期	12月31日
定時株主総会	３月
基準日	12月31日
株券の種類	1,000株券、5,000株券、10,000株券
中間配当基準日	６月30日
１単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え	
取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目５番33号 住友信託銀行株式会社　証券代行部
代理人	大阪市中央区北浜四丁目５番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社　全国各支店
名義書換手数料	無料
新券交付手数料	300円
株券喪失登録	
株券喪失登録申請料	１件につき10,000円
株券登録料	株券１枚につき500円
単元未満株式の買取り	
取扱場所	大阪市中央区北浜四丁目５番33号 住友信託銀行株式会社　証券代行部
代理人	大阪市中央区北浜四丁目５番33号 住友信託銀行株式会社
取次所	住友信託銀行株式会社　全国各支店
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載新聞名	日本経済新聞
株主に対する特典	なし

(注)　決算公告については、当社ホームページ(http://www.urbanlife.co.jp/kessan/index.html)に掲載しております。

第７ 【提出会社の参考情報】

１ 【提出会社の親会社等の情報】

当社の親会社等は、森トラスト株式会社及び株式会社森トラスト・ホールディングスであります。

(1) 森トラスト株式会社(当社の親会社)

① 株式の所有者別状況

平成17年12月31日現在

区分	株式の状況(１単元の株式数１株)							
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計
					個人以外	個人		
株主数(人)	―	―	―	1	―	―	15	16
所有株式数(単元)	―	―	―	7,650,983	―	―	4,349,017	12,000,000
所有株式数の割合(%)	―	―	―	63.76	―	―	36.24	100.00

(注) 自己株式4,000,000株は、「個人その他」に含まれております。

② 大株主の状況

平成17年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	東京都港区虎ノ門２丁目３番17号	7,650,983	63.76
森　　章	東京都港区虎ノ門４丁目３番２号	147,084	1.23
森　洋子	東京都世田谷区上野毛３丁目16番３－501号	100,000	0.83
根岸愛子	東京都港区元麻布１丁目３番１－2003号	47,083	0.39
山田　　望	川崎市高津区二子３丁目13番１－305号	10,000	0.08
山田次良	札幌市南区真駒内泉町３丁目10番３号	10,000	0.08
山田営三	茨城県つくば市梅園２丁目18番25号	10,000	0.08
小池田道子	東京都新宿区中井２丁目22番20号	10,000	0.08
樋口俊二	東京都世田谷区桜新町１丁目８番17号	3,000	0.03
森　万里子	203 East 13th Street,#4D New York NY 10003 USA	2,925	0.02
森　飛鳥	東京都世田谷区上野毛３丁目16番１－601号	2,925	0.02
計	―	7,994,000	66.62

(注) 上記の他、同社所有の自己株式4,000,000株(33.33%)があります。

③　役員の状況

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長		森　　章	昭和11年７月12日生	昭和30年５月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役 昭和35年４月　株式会社安田信託銀行(現　みずほ信託銀行株式会社)入行 昭和47年４月　森ビル株式会社取締役 昭和48年７月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)取締役 昭和50年２月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)代表取締役(現任) 昭和54年４月　森ビル株式会社常務取締役 昭和62年７月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)代表取締役社長 平成５年１月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)代表取締役社長(現任) 平成７年６月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)取締役会長(現任) 平成14年５月　ＭＴファシリティサービス株式会社代表取締役会長(現任)	147,084
専務取締役		吉　田　　武	昭和25年１月10日生	昭和48年４月　森ビル株式会社入社 平成10年11月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)常務取締役 平成12年７月　森トラスト株式会社専務取締役(現任)	―
専務取締役		大　野　宗　彦	昭和20年７月28日生	平成44年６月　株式会社三井銀行(現　三井住友銀行)入行 平成11年６月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)常務取締役 平成13年５月　株式会社パルコ取締役(現任) 平成14年７月　森トラスト株式会社専務取締役(現任) 平成17年11月　株式会社ヒマラヤ取締役(現任)	―
専務取締役		内　村　賢　一	昭和27年10月12日生	昭和53年４月　森ビル株式会社入社 平成８年７月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)財務経理部長 平成９年７月　同社取締役財務経理部長 平成12年７月　同社常務取締役経理本部長 平成14年７月　同社専務取締役経理本部長 平成14年10月　同社専務取締役経理本部長兼総務部管掌(現任) 平成16年３月　当社取締役(現任)	―
常務取締役		森　　聡	昭和45年３月17日生	平成６年４月　三菱商事株式会社入社 平成９年４月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)入社 平成11年６月　株式会社森泰コーポレーション(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役(現任) 平成12年６月　森トラスト株式会社取締役 平成14年５月　ＭＴファシリティサービス株式会社代表取締役社長(現任) 平成15年３月　森トラスト株式会社常務取締役(現任)	―
常務取締役		伊　達　美和子	昭和46年５月７日生	平成８年４月　株式会社長銀総合研究所入社 平成10年10月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)入社 平成11年６月　株式会社森泰コーポレーション(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役(現任) 平成12年９月　森トラスト株式会社取締役 平成15年３月　同社常務取締役(現任)	―

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(千株)
常勤監査役		木　村　栄二郎	昭和14年７月25日生	昭和37年４月　株式会社日本長期信用銀行入行 平成７年４月　同行専務取締役 平成８年６月　日本ランディック株式会社代表取締役社長 平成12年７月　森トラスト株式会社相談役 平成12年９月　同社監査役 平成15年７月　同社監査役退任 平成16年６月　同社監査役 平成17年６月　同社常勤監査役(現任)	―
監査役		杉　　士　朗	昭和14年７月23日生	昭和37年４月　安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入行 昭和50年３月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)入社 昭和59年３月　同社取締役 平成７年６月　同社常勤監査役 平成11年９月　森トラスト株式会社監査役(現任) 平成12年６月　株式会社森トラスト・ホールディングス監査役(現任)	―
監査役		山　根　暢　明	昭和14年２月23日生	昭和36年４月　安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入行 昭和59年12月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)入社 平成３年６月　同社取締役 平成４年７月　同社常務取締役 平成７年６月　同社代表取締役専務 平成９年６月　同社代表取締役社長 平成14年８月　同社取締役副会長(現任) 平成17年６月　エムティジェネックス株式会社監査役(現任) 平成17年６月　森トラスト株式会社監査役(現任)	―
計					147,084

(注) 1　常務取締役森聡は、代表取締役森章の次男であります。
　　常務取締役伊達美和子は、代表取締役森章の長女であります。
　　2　監査役杉士朗及び監査役山根暢明は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第１項に定める社外監査役であります。

④　貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書等

当該会社に係る貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書の記載に代え、当該書類を当報告書に添付しております。また、会計監査人の監査報告書及び監査役の監査報告書も添付しております。

(2) 株式会社森トラスト・ホールディングス(当社の親会社である森トラスト株式会社の親会社)

(注)　同社は、平成17年７月１日付で株式会社森トラストグループ本社から株式会社森トラスト・ホールディングスへ商号を変更しております。

①　株式の所有者別状況

平成17年12月31日現在

区分	株式の状況(１単元の株式数１株)							
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等		個人その他	計
					個人以外	個人		
株主数(人)	―	―	―	―	―	―	7	7
所有株式数(単元)	―	―	―	―	―	―	96,000	96,000
所有株式数の割合(%)	―	―	―	―	―	―	100.00	100.00

② 大株主の状況

平成17年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
森　　聡	東京都港区虎ノ門４丁目１番18号	33,600	35.00
伊　達　美和子	東京都港区虎ノ門４丁目３番２号	28,800	30.00
森　　章	東京都港区虎ノ門４丁目３番２号	11,925	12.42
根　岸　愛　子	東京都港区元麻布１丁目３番１－2003号	9,600	10.00
森　　健	東京都港区六本木１丁目３番39－1803号	6,720	7.00
森　　晶　子	東京都港区六本木１丁目３番39－1803号	3,435	3.58
森　　美　可	東京都港区虎ノ門４丁目３番２号	1,920	2.00
計	－	96,000	100.00

③ 役員の状況

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
代表取締役		森　　章	昭和11年７月12日生	昭和30年５月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役 昭和35年４月　株式会社安田信託銀行(現　みずほ信託銀行株式会社)入行 昭和47年４月　森ビル株式会社取締役 昭和48年７月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)取締役 昭和50年２月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)代表取締役(現任) 昭和54年４月　森ビル株式会社常務取締役 昭和62年７月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)代表取締役社長 平成５年１月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)代表取締役社長(現任) 平成７年６月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)取締役会長(現任) 平成14年５月　ＭＴファシリティサービス株式会社代表取締役会長(現任)	11,925
代表取締役		根　岸　愛　子	昭和15年３月９日生	昭和40年２月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役 昭和59年３月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)取締役 平成９年11月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)代表取締役(現任)	9,600
取締役		森　　聡	昭和45年３月17日生	平成６年４月　三菱商事株式会社入社 平成９年４月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)入社 平成11年６月　株式会社森泰コーポレーション(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役(現任) 平成12年６月　森トラスト株式会社取締役 平成14年５月　ＭＴファシリティサービス株式会社代表取締役社長(現任) 平成15年３月　森トラスト株式会社常務取締役(現任)	33,600

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
取締役		伊　達　美和子	昭和46年５月７日生	平成８年４月　株式会社長銀総合研究所入社 平成10年10月　森ビル開発株式会社(現　森トラスト株式会社)入社 平成11年６月　株式会社森泰コーポレーション(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)取締役(現任) 平成12年９月　森トラスト株式会社取締役 平成15年３月　同社常務取締役(現任)	28,800
常勤監査役		片　山　紘　三	昭和15年12月６日生	平成３年６月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)入社 平成５年６月　同社取締役 平成７年６月　同社常務取締役 平成９年６月　同社専務取締役 平成14年８月　森観光トラスト株式会社常勤監査役(現任) 平成16年６月　株式会社森トラスト・ホールディングス常勤監査役(現任)	―
監査役		杉　　士　朗	昭和14年７月23日生	昭和37年４月　安田信託銀行株式会社(現　みずほ信託銀行株式会社)入行 昭和50年３月　森ビル観光株式会社(現　森観光トラスト株式会社)入社 昭和59年３月　同社取締役 平成７年６月　同社常勤監査役 平成11年９月　森トラスト株式会社監査役(現任) 平成12年６月　株式会社森トラスト・ホールディングス監査役(現任)	―
監査役		森　　美　可	昭和17年４月29日生	平成７年３月　泰成株式会社(現　株式会社森トラスト・ホールディングス)監査役(現任) 平成15年８月　森トラスト株式会社常勤監査役	1,920
計					85,845

(注) 1　代表取締役根岸愛子は、代表取締役森章の妹であります。
取締役森聡は、代表取締役森章の次男であります。
取締役伊達美和子は、代表取締役森章の長女であります。
取締役伊達美和子は、代表取締役根岸愛子の養女であります。
監査役森美可は、代表取締役森章の配偶者であります。
2　監査役杉士朗及び監査役森美可は、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律第18条第１項に定める社外監査役であります。

④　貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書等

当該会社に係る貸借対照表、損益計算書、営業報告書及び附属明細書の記載に代え、当該書類を当報告書に添付しております。また、会計監査人の監査報告書及び監査役の監査報告書も添付しております。

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に次の書類を提出しております。

(1)	有価証券報告書 の訂正報告書	事業年度 (第34期)	自 至	平成15年１月１日 平成15年12月31日	平成17年２月７日 関東財務局長に提出。
(2)	有価証券報告書 及びその添付書類	事業年度 (第35期)	自 至	平成16年１月１日 平成16年12月31日	平成17年３月24日 関東財務局長に提出。
(3)	臨時報告書	企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第２項第11号(債権の取立不能)の規定に基づくもの			平成17年４月28日 近畿財務局長に提出。
(4)	半期報告書	(第36期中)	自 至	平成17年１月１日 平成17年６月30日	平成17年９月27日 近畿財務局長に提出。
(5)	半期報告書の 訂正報告書	(第36期中)	自 至	平成17年１月１日 平成17年６月30日	平成18年２月１日 近畿財務局長に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成17年３月23日

アーバンライフ　株式会社
　取締役会　御中

あずさ監査法人

代表社員 関与社員	公認会計士	桑　野　知　泰	㊞
関与社員	公認会計士	松　本　　浩	㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成16年１月１日から平成16年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社の平成16年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

１　連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項４(3)③に記載のとおり、会社は役員退職慰労金について、支出時の費用として処理する方法から、内規に基づく当連結会計年度末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

２　重要な後発事象に記載のとおり、会社の平成17年３月23日開催の第35回定時株主総会において資本の減少が承認可決された。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年３月23日

アーバンライフ　株式会社
　取締役会　御中

あずさ監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	桑　野　知　泰	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	新　井　一　雄	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	松　本　　浩	㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成17年１月１日から平成17年12月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結剰余金計算書、連結キャッシュ・フロー計算書及び連結附属明細表について監査を行った。この連結財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社の平成17年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載のとおり、会社は平成18年１月30日にリズインベストメント有限会社へ匿名組合出資を行い、同社は会社の連結子会社となった。

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

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成17年３月23日

アーバンライフ　株式会社
　取締役会　御中

あずさ監査法人

代表社員 関与社員	公認会計士	桑　野　知　泰	㊞
関与社員	公認会計士	松　本　　浩	㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成16年１月１日から平成16年12月31日までの第35期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、損失処理計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社の平成16年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

１　重要な会計方針４(3)に記載のとおり、会社は役員退職慰労金について、支出時の費用として処理する方法から、内規に基づく期末要支給額を役員退職慰労引当金として計上する方法に変更した。

２　重要な後発事象に記載のとおり、会社の平成17年３月23日開催の第35回定時株主総会において資本の減少が承認可決された。

会社と当監査法人又は関与社員との間には、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

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成18年３月23日

アーバンライフ　株式会社
　取締役会　御中

あずさ監査法人

指定社員 業務執行社員	公認会計士	桑　野　知　泰	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	新　井　一　雄	㊞
指定社員 業務執行社員	公認会計士	松　本　　浩	㊞

当監査法人は、証券取引法第193条の２の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成17年１月１日から平成17年12月31日までの第36期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、利益処分計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社の平成17年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載のとおり、会社は平成18年１月30日にリズインベストメント有限会社へ匿名組合出資を行い、同社は会社の子会社となった。

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

※　上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。