

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 近畿財務局長

【提出日】 平成21年3月26日

【事業年度】 第39期(自平成20年1月1日至平成20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 佐瀬 一 男

【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。)  
大阪府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】 取締役執行役員 中村 仁

【最寄りの連絡場所】 大阪府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】 取締役執行役員 中村 仁

【縦覧に供する場所】 アーバンライフ株式会社本部  
  
(大阪府中央区南船場四丁目4番3号)  
  
株式会社大阪証券取引所  
  
(大阪府中央区北浜一丁目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35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	32,851,570	19,370,379	18,745,173	19,726,617	13,744,852
経常利益又は経常損失 (千円)	1,989,135	1,042,051	1,246,796	1,318,272	1,146,827
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,484,903	897,362	1,230,723	1,307,572	2,844,316
純資産額 (千円)	3,504,471	4,398,570	5,491,104	6,616,597	3,592,175
総資産額 (千円)	23,854,519	25,968,941	33,562,894	40,405,793	50,437,841
1株当たり純資産額 (円)	155.72	195.48	244.07	294.14	159.73
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	65.97	39.88	54.70	58.13	126.47
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	14.7	16.9	16.4	16.4	7.1
自己資本利益率 (%)	53.8	22.7	24.9	21.6	55.7
株価収益率 (倍)	4.02	11.33	6.89	4.11	0.67
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,851,967	3,365,896	2,353,966	6,996,959	10,166,325
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	35,353	3,225,077	125,129	113,880	49,350
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,468,169	3,351,928	4,060,508	6,547,532	9,194,874
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	4,943,781	1,704,736	3,536,408	2,973,101	1,952,300
従業員数 (ほか、平均臨時雇用者数) (名)	190 (34)	195 (33)	206 (26)	217 (36)	207 (37)

(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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

なお、第39期については1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第37期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
売上高 (千円)	31,783,568	17,944,917	17,348,173	18,111,362	12,648,911
経常利益又は経常損失 (千円)	1,837,022	902,376	1,191,273	1,281,049	981,431
当期純利益又は当期純損失 (千円)	1,400,191	823,305	1,203,865	1,280,168	2,646,396
資本金 (千円)	6,554,060	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
発行済株式総数 (千株)	22,513	22,513	22,513	22,513	22,513
純資産額 (千円)	3,310,659	4,130,701	5,196,376	6,294,466	3,467,050
総資産額 (千円)	23,228,080	25,222,080	29,780,365	36,585,832	46,790,802
1株当たり純資産額 (円)	147.11	183.57	230.97	279.82	154.17
1株当たり配当額 (円)		6.00	8.00	8.00	
(内1株当たり中間配当額) (円)	( )	( )	( )	( )	( )
1株当たり当期純利益又は当期純損失 (円)	62.21	36.59	53.51	56.91	117.67
潜在株式調整後1株当たり当期純利益 (円)					
自己資本比率 (%)	14.3	16.4	17.4	17.2	7.4
自己資本利益率 (%)	53.7	22.1	25.8	22.3	54.2
株価収益率 (倍)	4.26	12.35	7.05	4.20	0.72
配当性向 (%)		16.4	15.0	14.1	
従業員数 (ほか、平均臨時雇用者数) (名)	100 (5)	108 (3)	109 (1)	120 (3)	114 (4)

(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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

なお、第39期については1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3 第37期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。

2 【沿革】

年月	概要
昭和45年7月	アーバンライフ株式会社を芦屋市西山町に設立しました。
昭和47年6月	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。
平成18年1月	リズインベストメント有限会社へ匿名組合出資(出資割合100%)を行ったことにより、同社は当社の連結子会社となりました。

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社、親会社、連結子会社2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、ホテルの経営及び投資事業を営んでおります。また、森トラスト株式会社の親会社である株式会社森トラスト・ホールディングスは、グループ会社の株式保有を行っております。

当社、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リズインベストメント有限会社並びに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

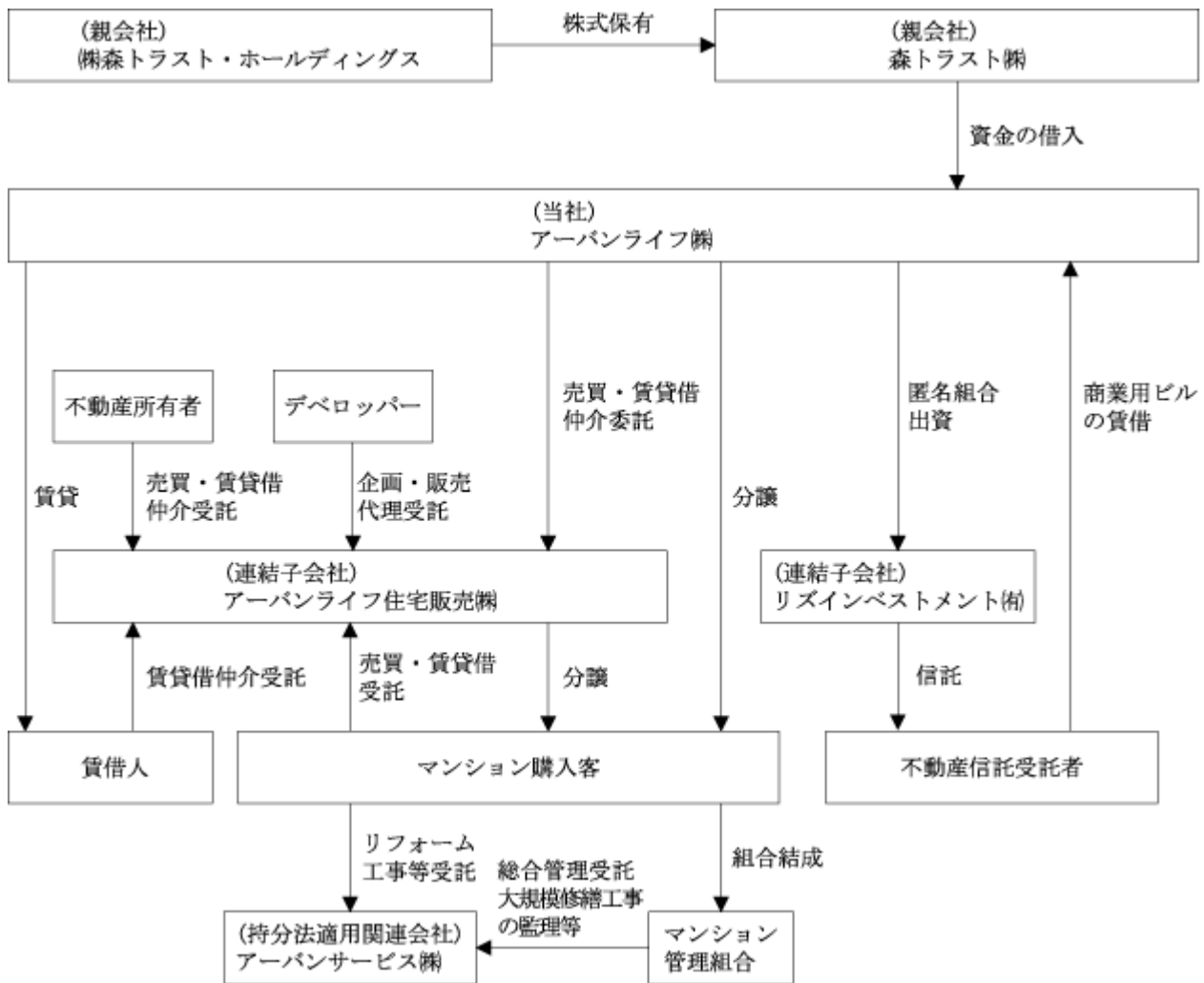
連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、京阪神を中心に当社及び当社以外のデベロッパー等が開発・分譲するマンション等の販売業務受託及び不動産の売買・賃貸借の仲介を行っております。

#### その他の事業

当社及び連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社は、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	51,000	グループ会社の株式 保有	[ 50.7 ] (50.7)	
(親会社) 森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	都市開発 ホテルの経営 投資事業	[ 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	兵庫県芦屋市	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
(連結子会社) リズインベストメント 有限会社	東京都 千代田区	3,000	賃貸事業		匿名組合出資
(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	50.0	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 リズインベストメント有限会社に対して当社は、議決権がなく法律上の支配権はありませんが、出資割合100%の匿名組合出資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しているため、連結範囲に含めております。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 連結会社の状況

平成20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	90 ( 3 )
賃貸事業	1 ( - )
販売代理・仲介事業	93 (33)
その他の事業	- ( - )
全社(共通)	23 ( 1 )
合計	207 (37)

- (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9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20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)
114 ( 4 )	40.9	11.4	4,910

- (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9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、米国に端を発した世界的金融危機が実体経済へ大きな影響を及ぼし、景気の後退が本格化するとともに急激な株価下落や円高等、企業業績の悪化にさらに拍車がかかり、前期に比べて大幅減益や赤字に転ずる企業が続出するなど、バブル崩壊以来の厳しい経済環境にあるといえます。さらに企業業績の悪化に伴い雇用所得も全体的に減少しており、また年度後半には非正規労働者を中心とした失業者の増大等による雇用不安が広がったことで、消費の減退が一段と進み、今後も景気の後退局面は当分継続するものと思われま

す。当不動産業界におきましては、都心部においても地価下落傾向が顕著となり、その影響で前期以前において活発であったファンドによる不動産売買が低調となったことや金融機関による不動産関連融資の厳格化の流れもあり、資金繰りに窮した不動産会社が相次いで経営破綻に追い込まれ、当業界を取り巻く環境は極めて厳しいものとなっております。

分譲マンション市場におきましては、近年の資源高の影響による建築費の高騰が持続する中で、新規販売価格も上昇基調にありましたが、雇用不安や個人消費の低迷と相俟って購買力の低下が徐々に鮮明となり、近畿圏の年間契約率は約60%と低水準に留まっております。当面は新規発売戸数は低水準で推移するとともに在庫の処分のための価格調整が一段と進むことが予測され、今後の販売状況は景気の動向に大きく左右されるものと思われま

す。このような状況のもと、当社グループは長年培ってきた「アーバンライフ」ブランドの維持、発展を目指してお客様のニーズに適合した商品づくりに努めておりますが、現在の厳しい事業環境下において、さらにグループ一丸体制による販売力の強化や人件費、一般管理費等のコスト削減に取り組み、収益の確保ならびに財務基盤の安定化を目指しております。

さらに財務体質の改善を図るため、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を早期適用し、棚卸資産評価損16億8千7百万円を特別損失に計上しております。

その結果、当連結会計年度の売上高は137億4千4百万円（前期比30.3%減）、営業損失5億9千4百万円（前期は営業利益17億2千5百万円）、経常損失11億4千6百万円（前期は経常利益13億1千8百万円）、当期純損失28億4千4百万円（前期は当期純利益13億7百万円）となりました。

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。

#### 不動産販売事業

不動産販売事業におきましては、「一乗寺アーバンライフ」、「松ヶ崎北山通アーバンライフ」、「御所西夷川町アーバンライフ」（以上京都府）、「グランオーパス スカイオーパス・タワーオーパス」、「松原天美アーバンコンフォート」（以上大阪府）、「ウディタウン新三田セントパーク センターコート・フロントコート」、「ワズヒル神戸鹿の子台」、「グランノール武庫之荘アーバンライフ」、「垂水アーバンコンフォートリアヒルズ」（以上兵庫県）を竣工し、引渡しを行いました。



また、新たに「西九条アーバンコンフォート」、「堺東ビューモ」、「なんばグランドマスターズタワー」（以上大阪府）、「西宮北口昭和園アーバンライフ」、「チャンネルヴィスタアーバンコンフォート」（以上兵庫県）等の各プロジェクトを着工いたしました。

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118億9百万円（前期比33.2%減）、営業損失は2億3千9百万円（前期は営業利益20億7千9百万円）となりました。

#### 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ましたが、賃貸料収入はほぼ前年並みとなり、当連結会計年度の賃貸収入は7億9千万円（前期比3.9%減）、営業利益は1億9千万円（前期比17.4%減）となりました。

#### 販売代理・仲介事業

販売代理事業におきましては、新規発売戸数の伸び悩みや契約率の低下の影響を受け、新規受託および販売戸数が計画を下回ったことにより、前期に比べて減収となりました。仲介事業におきましては、全体的に中古市場においても購買力の低下がみられる中、店舗の統廃合等による営業効率の向上に努めましたが、取扱い件数の減少等により手数料収入は前期に比べて減収となりました。

その結果、当連結会計年度の販売代理・仲介事業の売上高は6億1千4百万円（前期比19.1%減）、営業損失は2千7百万円（前期は営業利益3千1百万円）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、周辺ビジネスの拡大に努めた結果、当連結会計年度のその他収入は5億2千9百万円（前期比14.0%増）、営業利益は4千4百万円（前期比47.4%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、10億2千万円（34.3%）減少し、「資金」の当連結会計年度末残高は、19億5千2百万円となりました。

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

#### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果使用した資金は、前連結会計年度に比べ31億6千9百万円（45.3%）増加し101億6千6百万円となりました。これは主に、税金等調整前当期純損失の計上やマンション用地の取得および竣工プロジェクトの増加によりたな卸資産が増加したことによるものであります。

#### （投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果使用した資金は、4千9百万円となりました。これは主に、投資有価証券の売却による資金の増加があったものの、固定資産の取得に資金を使用したことによるものであります。これを投資有価証券の取得があった前連結会計年度と比較すると6千4百万円（56.7%）の減少となりました。

#### （財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果得られた資金は、前連結会計年度に比べ26億4千7百万円（40.4%）増加し、91億9千4百万円となりました。これは主に、竣工プロジェクトに係る建築費や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。

## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) セグメント別売上実績

事業の種類別セグメント	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
不動産販売事業	11,809,680	85.9	33.2
賃貸事業	790,498	5.7	3.9
販売代理・仲介事業	614,943	4.5	19.1
その他の事業	529,730	3.9	14.0
合計	13,744,852	100.0	30.3

### (2) 不動産販売事業の状況

#### 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20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	595戸	22,876,231	55.0
土地	1,247.78m <sup>2</sup>	1,638,162	57.2
その他			100.0
合計		24,514,394	20.2

(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、なお、「ロ 不動産販売事業の契約実績」「販売実績の状況 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20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	325戸	10,739,928	4.5
土地	1,247.78m <sup>2</sup>	1,638,162	57.2
その他			100.0
合計		12,378,091	22.2

八 不動産販売事業の契約残高

区分	当連結会計年度 (平成20年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	114戸	4,082,589	16.2
合計		4,082,589	16.2

販売実績の状況

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20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	数量	金額(千円)	前期増減率(%)
中高層住宅	314戸	10,171,518	14.5
土地	1,247.78m <sup>2</sup>	1,638,162	58.9
その他			100.0
合計		11,809,680	33.2

ロ 地域別販売実績

区分	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)		
	金額(千円)	構成比(%)	前期増減率(%)
大阪府	5,732,094	48.5	53.7
兵庫県	4,699,586	39.8	7.1
京都府	1,378,000	11.7	1,259.3
奈良県			100.0
合計	11,809,680	100.0	33.2

### 3 【対処すべき課題】

当不動産業界におきましては、都心部においても地価の下落局面が鮮明になってきておりますが、金融機関からの不動産案件への資金調達が円滑に進まずに取引が全体的に低調に推移している状況にあります。

分譲マンション市場におきましては、購買力の低下により契約率が伸び悩んでおり、また在庫の処分に伴い販売価格の調整局面に入っておりますが、需要の回復には当分期間を要することが予測されるため、より競争力の高い商品の供給が求められています。また顧客の住宅に対する耐震性やセキュリティ面での信頼性、また環境への配慮などのニーズも年々高くなっており、価格面だけでなく高品質、高付加価値の住宅の供給も課題となっております。

このような状況下におきまして、当社グループは引き続き「アーバンライフブランド」の維持、発展を推進するため販売力の強化による業績の向上、合理的なコスト管理による収益の確保、顧客志向の重視、社会的責任を果たすためのコンプライアンスの徹底を目標とし、事業を推進してまいり所存です。

### 4 【事業等のリスク】

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

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

また、文中における将来に関する記述は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであり、すべてのリスクを網羅するものではありませんのでご留意下さい。

#### (1) 不動産市況の動向について

当社グループは、住宅購入者の人気が高い地域である京阪神地区を主要エリアとして、主要事業である分譲マンションの販売事業を展開しておりますが、不動産相場の変動、競合他社の供給数や価格動向、景気の悪化や金利の上昇による購買力の低下等の影響により、事業用地の仕入価格の上昇、需給バランスの悪化、販売価格の下落等が生じる場合があります。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。

事業の特性として、用地の取得時期から竣工時期までの期間が長期にわたることから、引渡時期の集中が発生するなど、同一年度内においても、上半期と下半期または四半期毎に財政状態及び経営成績に偏りが生じる場合があります。当社グループの業績を判断する際には留意する必要があります。

また、地震等の自然災害や事故等の人的災害など予想しがたい事象による建築工事の遅延等、不測の事態により引渡時期に変動があった場合や販売用不動産に損害が発生した場合には、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。

#### (3) 棚卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

本基準は、通常の販売目的で保有する棚卸資産は、取得原価をもって貸借対照表価額とし、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落している場合には、当該正味売却価額をもって貸借対照表価額とし、取得原価と当該正味売却価額との差額は当期の費用として処理するものであります。

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、住宅購入者の人気の高い地域である京阪神地区を主要エリアとして、分譲マンションの販売事業を展開しておりますが、需給のバランスの悪化等により、完成在庫が増加する可能性があります。

完成在庫については、適正水準の価格で販売するように努めておりますが、市況の悪化、需給のバランスの悪化等により、本基準に該当する棚卸資産が発生した場合には、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。

(4) 不動産関連税制について

不動産関連税制が改正され、不動産の取得、売却、保有等に係るコストの増加が「一時取得層」や「買換層」のお客様の購入意欲、売却意欲を減退させる場合には当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 法的規制について

当社グループの属する不動産業界は、「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、また広告宣伝に係る表示に関して「不当景品類及び不当表示防止法」、「不動産公正取引協議会連合会の公正競争規約」等の法的規制を受けております。

当社及び連結子会社でありますアーバンライフ住宅販売株式会社は、不動産業者として、「宅地建物取引業法」に基づく免許を受けており、持分法適用会社でありますアーバンサービス株式会社は、マンション管理会社として、「マンションの管理の適正化に関する法律」に基づく登録を受け、事業を展開しておりますので、今後法規制の改廃や新設によっては、事業計画の見直しの発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 金利動向の影響について

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ローンを利用しておりますが、住宅ローン金利は金融情勢に応じて大きく変動するため、金利負担が増加する場合には、お客様の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。当社グループは、資金効率の向上、金融費用の軽減への取り組みに努めておりますが、今後、金利水準が想定を超えて大幅に変動した場合には、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 事業用地の瑕疵について

当社グループの主要事業である不動産販売事業に係る事業用地の取得に際しては、土壌汚染や地中埋設物等について可能な限り事前に調査を行い、万一瑕疵が発見された場合の売主の瑕疵担保責任の有無については土地売買契約書上に明記しておりますが、取得後において土壌汚染等による瑕疵が発覚した場合には、建築工事の工期延長や契約内容および売主の責任能力の有無によっては対策費用が追加発生するなど、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 建築工事について

当社は、建築工事の発注にあたり建設会社の業績や事業実績、見積書等を慎重に検討し、信頼しうる建設会社に発注を行い、また特定の会社に偏向しないように努めておりますが、建設会社の倒産など不測の事態が生じ、建築工事の遅延等による引渡時期の変動や追加費用が発生した場合には、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。

(9) 共同事業について

当社は、不動産販売事業における開発案件によっては、同業他社と共同事業を行っております。共同事業基本協定書には他の共同事業主の承諾なしに共同事業からの離脱はできない旨が明記されておりますが、共同事業主が倒産などにより事業の継続が困難となった場合には、事業比率及び費用負担比率の見直しによる事業計画の変更等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 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。様々な理由により、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。

(11) 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が、万一、建物竣工後、設計・施工上の不具合等に起因する売主としての瑕疵担保責任を問われた場合には、売買契約の錯誤無効や損害賠償請求の訴訟の対象とされる可能性があります。これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 個人情報の管理について

当社グループは、マンションの購入者、購入検討者、賃貸借契約における貸主、借主、マンション管理業務における区分所有者等のご本人・ご家族の方々の多くの個人情報を保有しております。個人情報の保護に関する法律にしたがって、個人情報保護管理規程の制定、個人情報取扱いマニュアルの整備、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やメール、ファックス、廃棄書類等の管理、オフィス入退館システムの導入など個人情報が漏洩することが無いように社内体制を整備しております。

しかしながら、個人情報の取り扱いに関して細心の注意をもってしても、不測の事態により、万一、個人情報が外部へ流出、漏洩するような事態となった場合には、当社グループの信用失墜、損害賠償の発生等、当社グループの業績や財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

特記すべき事項はありません。

7 【財政状態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

売上高及び契約高

不動産販売事業においては、「一乗寺アーバンライフ」、「松ヶ崎北山通アーバンライフ」、「御所西夷川町アーバンライフ」（以上京都府）、「グランオーパス スカイオーパス・タワーオーパス」、「松原天美アーバンコンフォート」（以上大阪府）、「ウッディタウン新三田セントパークセンターコート・フロントコート」、「ワズヒル神戸鹿の子台」、「グランノール武庫之荘アーバンライフ」、「垂水アーバンコンフォートリアヒルズ」（以上兵庫県）の9プロジェクトを竣工いたしました。当下半期における急激な事業環境の変化により総販売戸数は、314戸と前連結会計年度より30戸減少し、中高層住宅の売上高は、101億7千1百万円となったほか、土地の販売における売上高16億3千8百万円があったことなどから当事業の売上高は、33.2%減収の118億9百万円となりました。

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、4.5%増の107億3千9百万円（325戸）となり、期末の契約残高は、同16.2%増の40億8千2百万円（114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57.2%減の16億3千8百万円となりました。なお、期末の契約残高はありません。

また、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。

営業利益の状況

売上原価は、売上高の減少に伴い、109億4百万円と前連結会計年度に比べ、40億5千8百万円（27.1%）の減少となりました。

販売費及び一般管理費は、販売費の増加により、34億3千4百万円と、前連結会計年度に比べ3億9千6百万円（13.1%）の増加となりました。

以上の結果、5億9千4百万円の営業損失となり、前連結会計年度に比べ、23億2千万円の減益となりました。

#### 経常利益の状況

営業外収益は、持分法による投資利益が減少したものの棚卸資産の賃貸料の増加により1億2千7百万円と前連結会計年度に比べ5百万円の増加となりました。

営業外費用は、支払利息の増加により6億8千万円と前連結会計年度に比べ1億5千万円の増加となりました。

以上の結果、経常損失は11億4千6百万円と前連結会計年度に比べ24億6千5百万円の減益となりました。

#### 当期純利益の状況

当連結会計年度は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱、实体经济の大幅な落ち込み、また金融機関による不動産融資案件の厳格化等により、不動産業界における事業環境が極めて厳しいものとなっていることから、今後の収益基盤の強化と財務体質の健全化の向上を図るため、「棚卸資産の評価に関する会計基準」を早期適用し、特別損失に16億8千7百万円のたな卸資産評価損を計上した結果、当期純損失は28億4千4百万円と前連結会計年度に比べ41億5千1百万円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。

##### 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。

##### 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

流動資産

当連結会計年度末における流動資産の残高は、441億2千5百万円となり、前連結会計年度末に比べ、101億4千1百万円増加いたしました。主な要因といたしましては、竣工プロジェクトの増加やマンション用地の取得によるたな卸資産の増加によるものであります。

固定資産

当連結会計年度末における固定資産の残高は、63億1千1百万円となり、前連結会計年度末に比べ1億9百万円減少いたしました。主な要因といたしましては、有形固定資産の減価償却によるものであります。

流動負債

当連結会計年度末における流動負債の残高は、379億9千7百万円で、前連結会計年度末に比べ245億5千万円増加いたしました。主な要因といたしましては、短期借入金の増加や仕入債務の増加に加え、長期借入金のうち1年以内返済予定分の振替によるものであります。

固定負債

当連結会計年度末における固定負債の残高は、88億4千7百万円となり、前連結会計年度末に比べ、114億9千3百万円減少いたしました。主な要因といたしましては、長期借入金が増加したものの、1年以内返済予定分を流動負債へ振替えたことによるものであります。

純資産

当連結会計年度末における純資産の残高は、35億9千2百万円となり、前連結会計年度末に比べ30億2千4百万円減少いたしました。主な要因といたしましては、配当の実施と当期純損失の計上による利益剰余金の減少によるものであります。この結果、当連結会計年度末の自己資本比率は、7.1%となり、前連結会計年度末に比べて、9.3ポイント減少いたしました。

以上の結果、総資産は504億3千7百万円となり、前連結会計年度末に比べ100億3千2百万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

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。

キャッシュ・フロー指標の推移

	平成18年12月期	平成19年12月期	平成20年12月期
自己資本比率(%)	16.4	16.4	7.1
時価ベースの自己資本比率(%)	25.3	13.3	3.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(%)			
インタレスト・カバレッジ・レシオ			

自己資本比率：自己資本 / 総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額 / 総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債 / キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー / 利払い

- 1 各指標はいずれも連結ベースの財務数値により算出しております。
- 2 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式数(自己株式控除後)により算出しております。
- 3 キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを使用しております。
- 4 有利子負債は、連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を使用しております。
- 5 平成18年12月期及び平成19年12月期、平成20年12月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオについては、連結キャッシュ・フロー計算書の営業キャッシュ・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

当社グループでは、ROE（自己資本利益率）20%体制の安定的確保を当面の目標としております。

この目標の達成に向け、アーバンライフブランドの企業価値をより高めるため、関係会社相互間の連携を強化し、時代のニーズに適合した商品企画の充実と事業領域拡大に努め合理的なコスト管理などにより収益の拡大化の実現に積極的に取り組んでまいります。

また、当社グループは、社会や市場の急速な変化に対応すべく、営業体制の強化、管理体制の強化、マーケティング能力の向上等、実情に応じた将来展望を描きつつ経営を推進しております。

具体的展開は以下のとおりであります。

アーバンライフブランドの確立、浸透を通して高水準の顧客満足度の追求

人材育成、組織活性化に資する組織、人事施策の実施

安定的な売上体制の構築と事業領域拡大の実践

内部統制システムの確立とコンプライアンスの徹底

### 第3 【設備の状況】

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

#### 1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度において重要な設備投資は行っておりません。

## 2 【主要な設備の状況】

## (1) 提出会社

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 賃貸	事業所設備	11.49	1,190	6,270	587	8,047	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	63,431	23,763	92,701	112 (4)
	賃貸	賃貸設備	4,063.28	941,626	295,916	4,728	1,242,272	1
	その他	付帯事業設備	492.03	58,245	110,288		168,533	
計			4,600.59	1,006,569	475,907	29,079	1,511,555	114 (4)

- (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) 反高橋アーバンリス	神戸市東灘区	賃貸	住居・駐車場	1,214.58
(建物) 心斎橋東急ビル	大阪市中央区	不動産販売 全社共通	事業所	1,145.28
心斎橋東急ビル	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

- 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	12,574		270,096
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	21,399	4,728	115,694
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	9,338		46,390
反高橋アーバンリス	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	208,439		451,725
尼崎アーバン コンフォート	兵庫県 尼崎市		2,471.79	291,274			291,274
芦屋川アーバンライフ	兵庫県 芦屋市	鉄筋 コンクリート造 地上7階 地下1階	59.23	8,702	34,171		42,873

## (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)
				土地 (面積㎡)	建物及び 構築物	その他	合計	
アーバンライフ住宅販売(株)	本部他8施設 (大阪市中央区)	販売代理 ・仲介 全社共通	事業所設備	( )	30,197	9,720	39,918	93 (33)
リズインベストメント有限公司	本店(東京都千代田区)	賃貸	賃貸設備	2,342,176 (7,693.93)	1,142,051	599	3,484,827	
計				2,342,176 (7,693.93)	1,172,249	10,319	3,524,745	93 (33)

- (注) 1 従業員数の(外書)は、臨時従業員数であります。  
2 「帳簿価額」欄の「その他」は、機械及び装置、器具・備品であります。  
3 リズインベストメント有限公司の賃貸設備は、提出会社が転貸しております。  
4 上記の他、主要な賃貸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(株)	(建物) 心齋橋東急ビル	大阪市中央区	販売代理・仲介 全社共通	事業所	240.44

心齋橋東急ビルは、提出会社が転貸しているものであります。

## 3 【設備の新設、除却等の計画】

## (1) 重要な設備の新設等

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】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	90,000,000
計	90,000,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成20年12月31日)	提出日現在発行数(株) (平成21年3月26日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	22,513,000	22,513,000	大阪証券取引所 市場第二部	単元株式数 1,000株
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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

#### (4) 【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17年3月23日 (注)1		22,513,000		6,554,060	551,910	
平成17年4月27日 (注)2		22,513,000	3,554,060	3,000,000		

(注) 1 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。

2 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。

(5) 【所有者別状況】

平成20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	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		3	6	49			887	945	
所有株式数(単元)		1,160	31	15,203			6,039	22,433	80,000
所有株式数の割合(%)		5.17	0.14	67.77			26.92	100.00	

(注) 1 自己株式24,525株は、「個人その他」に24単元、「単元未満株式の状況」に525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3単元含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成20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
巽 一 久	兵庫県芦屋市	482	2.14
奥 田 雅 治	兵庫県芦屋市	418	1.86
前 田 正 治	大阪市生野区	417	1.85
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
東方商事株式会社	大阪市中央区北浜一丁目9番15号	328	1.46
出 口 三 郎	長野県松本市	313	1.39
戸 谷 康 信	名古屋市昭和区	301	1.34
計		17,357	77.10

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成20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 24,000		
完全議決権株式(その他)	普通株式 22,409,000	22,409	
単元未満株式	普通株式 80,000		
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3,000株(議決権3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525株が含まれております。

## 【自己株式等】

平成20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	24,000		24,000	0.11
計		24,000		24,000	0.11

## (8) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。



2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第7号による普通株式の取得

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(千円)
当事業年度における取得自己株式	6,439	1,182
当期間における取得自己株式	600	38

(注) 当期間における取得自己株式には、平成21年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(千円)	株式数(株)	処分価額の総額(千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他				
保有自己株式数	24,525		600	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成21年3月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、業績に応じた利益配分を基本方針とし、企業体質の改善強化を図るための内部留保の充実等を勘案して利益配分を決定することにしております。

株主の皆様に対して、継続的、安定的な利益還元を実施するために最大限の経営努力を図り、持続的な企業価値向上を目指してまいります。

当社は、期末配当として年1回の剰余金の配当を行うことを基本的な方針としております。期末配当の決定機関は、株主総会であります。

また、会社法第454条第5項に規定する中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。中間配当の決定機関は、取締役会であります。

しかしながら当期の期末配当金につきましては、経営成績及び財務状態等に配慮しつつ総合的に判断した結果、個別業績が26億4千6百万円の当期純損失を計上することになりましたことにより、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月	平成16年12月	平成17年12月	平成18年12月	平成19年12月	平成20年12月
最高(円)	359	457	600	445	245
最低(円)	120	240	360	218	79

(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20年 7月	8月	9月	10月	11月	12月
最高(円)	164	145	138	121	110	89
最低(円)	115	111	112	79	84	82

(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	任期	所有株式数 (千株)
代表取締役 社長	社長執行役員	佐 瀬 一 男	昭和17年12月 8 日生	昭和41年 4 月 住友信託銀行株式会社入社 平成 9 年 6 月 同行取締役業務推進部長 平成11年 6 月 同行取締役本店支配人 平成11年 6 月 当社顧問 平成11年 7 月 アーバンライフ住宅販売株式会社 代表取締役社長 平成11年 9 月 当社代表取締役社長 平成14年 3 月 アーバンサービス株式会社取締役 平成16年 3 月 当社取締役会長 平成20年 3 月 当社取締役相談役 平成20年 4 月 当社取締役会長 平成20年 6 月 当社代表取締役会長 平成21年 3 月 当社代表取締役社長執行役員（現 任）	(注) 1	2
取締役	常務執行役員	志 水 勢 一	昭和22年11月29日生	昭和48年 2 月 当社入社 昭和63年 6 月 アーバンライフ販売株式会社取締 役 平成11年 7 月 当社分譲営業部長 平成12年10月 アーバンライフ住宅販売株式会社 常務取締役 平成14年 2 月 同社代表取締役社長 平成19年 3 月 当社取締役専務執行役員 平成21年 3 月 当社取締役常務執行役員（現任） 平成21年 3 月 アーバンライフ住宅販売株式会 社取締役（現任）	(注) 1	67
取締役	執行役員	大 原 宏	昭和29年 4 月19日生	昭和55年 4 月 西武都市開発株式会社（株式会 社西洋環境開発）入社 平成12年 7 月 株式会社西洋コミュニティ（現 株式会社ライフポート西洋）入社 平成13年 1 月 当社入社 平成13年 2 月 当社開発二部長 平成14年12月 当社企画調査室長兼企画調査グ ループ長 平成17年 4 月 当社執行役員 平成19年 3 月 当社常務執行役員 平成19年 3 月 アーバンサービス株式会社取締 役 平成21年 3 月 当社取締役執行役員（現任）	(注) 1	1
取締役	執行役員	中 村 仁	昭和23年 6 月29日生	昭和47年 4 月 株式会社日本長期信用銀行（現 株式会社新生銀行）入行 平成 6 年 4 月 同行新宿支店長（統合により新宿 営業第一部長） 平成10年10月 同行総務部長 平成11年 5 月 大同ほくさん株式会社（現 エア ・ウォーター株式会社）入社 平成13年 4 月 亜細亜証券印刷株式会社（現 株 式会社プロネクサス）入社 平成20年 7 月 当社執行役員 平成21年 3 月 当社取締役執行役員（現任） 平成21年 3 月 アーバンライフ住宅販売株式会 社取締役（現任）	(注) 1	2
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)財務経理部部長 平成 9 年 7 月 同社取締役財務経理部部長 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16年 3 月 当社取締役 平成18年 8 月 森トラスト株式会社専務取締 役（現任） 平成19年 3 月 当社取締役会長 平成20年 4 月 当社取締役（現任） 平成20年 6 月 M T ファシリティサービス株式 会社（現 森トラスト・ビルマネジ メント株式会社）代表取締役社長 （現任）	(注) 1	14

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
常勤監査役		小谷 泰三	昭和23年1月17日生	昭和58年10月 当社入社 平成3年1月 当社開発第二部長 平成5年4月 当社賃貸事業第二部長 平成7年1月 当社業務部長 平成8年4月 当社営業第五部長 平成9年4月 当社業務部長 平成16年3月 当社監査部長 平成18年3月 アーバンサービス株式会社取締役副社長 平成21年3月 同社監査役(現任) 平成21年3月 アーバンライフ住宅販売株式会社監査役(現任) 平成21年3月 当社監査役(現任)	(注) 2	13
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 平成18年3月 当社監査役(現任)	(注) 3	
監査役		鈴木 基史	昭和25年1月28日生	昭和48年4月 監査法人朝日会社(現あずさ監査法人)入社 昭和57年7月 鈴木公認会計士事務所所長(現任) 平成18年4月 甲南大会計大学院教授(現任) 平成19年3月 当社監査役(現任)	(注) 4	
監査役		柏木 忠之	昭和20年7月11日生	昭和45年9月 当社入社 昭和59年10月 アーバンライフ販売株式会社取締役 平成9年3月 同社取締役副社長 平成9年3月 当社取締役 平成10年11月 アーバンライフ住宅販売株式会社取締役副社長 平成12年4月 同社代表取締役社長 平成13年10月 同社取締役 平成13年10月 当社取締役副社長兼営業本部長 平成18年3月 当社顧問 平成20年3月 当社監査役(現任)	(注) 5	130
計						230

- (注) 1 平成21年3月25日選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。  
2 平成21年3月25日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。  
3 平成18年3月23日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。  
4 平成19年3月23日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。  
5 平成20年3月26日選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで。  
6 監査役 相原 隆及び鈴木基史は、会社法第2条第16号に定める社外監査役であります。  
7 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 佐瀬一男(監査部担当)

常務執行役員 志水勢一(分譲営業部・分譲事務部・建築部担当)

執行役員 大原 宏(開発部・事業推進部・企画調査部担当兼企画調査部長)

執行役員 中村 仁(内部統制推進室・総務部・経理部担当兼総務部長兼内部統制推進室長)

執行役員 山本敏之(用地部担当兼開発部長)

執行役員 山中定己(分譲営業部長)

8 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (千株)
藤森博彰	昭和21年5月25日生	昭和45年4月 不動建設株式会社入社 昭和48年1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15年8月 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社の子会社)常務執行役員 平成15年10月 同社常務取締役 平成18年10月 藤森不動産鑑定プランニング代表(現任)	(注)	

(注) 補欠監査役の任期は、就任した時から退任した社外監査役の任期の満了の時までであります。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況】

### (1)コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社は、経営環境の変化に対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。

具体的には、

#### 経営の透明性の向上

適時、的確な情報開示の実施を確固たるものとして、株主、投資家の皆様に対する説明義務を積極的に果たし、経営の透明性を高めてまいります。

#### コンプライアンス体制の強化

コーポレート・ガバナンスの基本となる倫理・法令遵守（コンプライアンス）に基づく企業活動を根付かせるため「コンプライアンス規程」を策定し、周知徹底を図っております。当社は、企業の社会的責任を果たすため、コンプライアンス、モラルを常に意識し、原理原則の徹底、全役職員が自らを律する風土の醸成を全社的テーマとして取り組んでおります。

また、関係会社相互間の連携を強化し、グループ内の情報の共有化とグループ経営の迅速かつ的確な意思決定に努めております。そのほか、内部監査部門による定期的なモニタリングを実施しております。

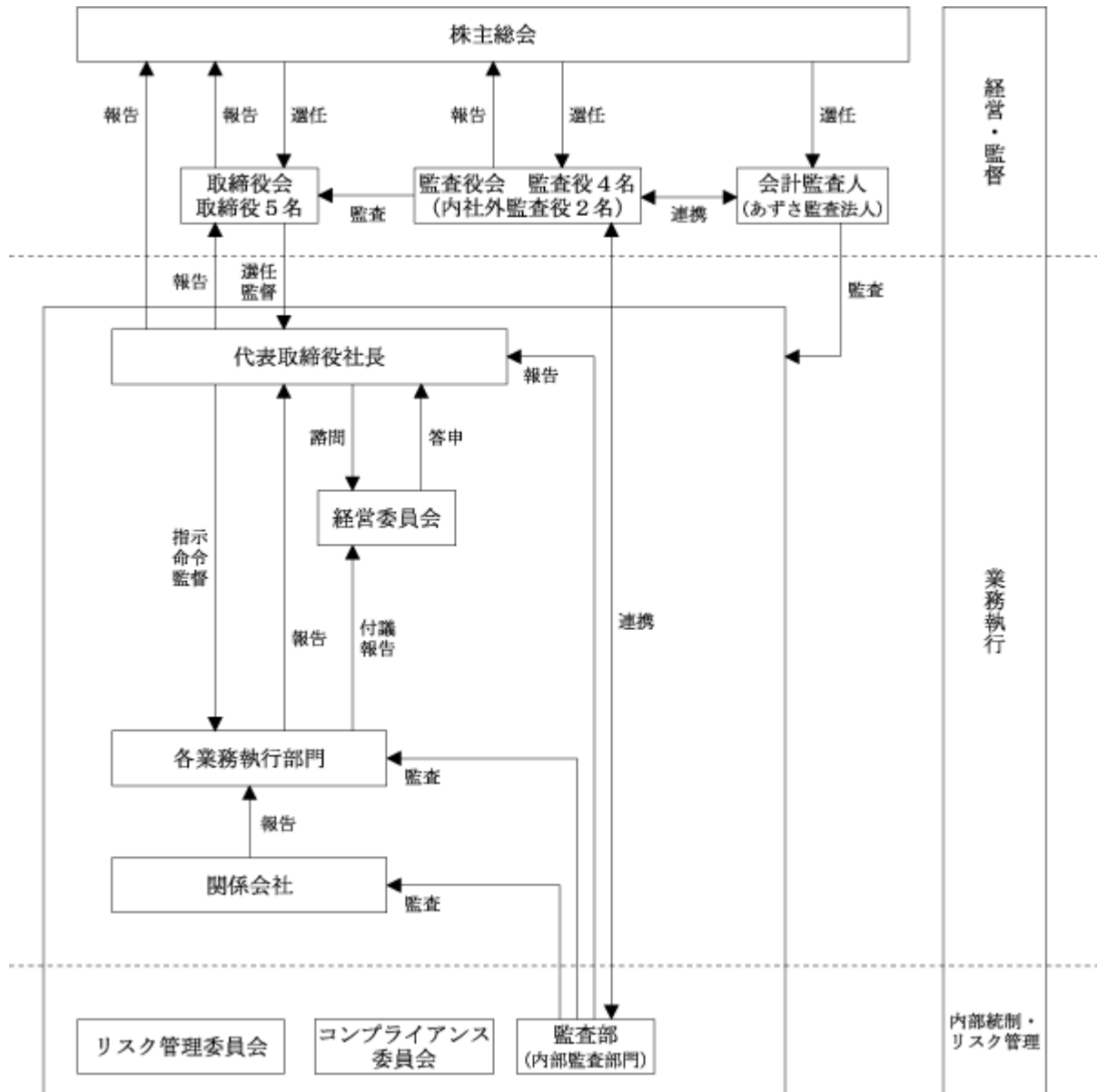
### (2)会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況等

#### 会社の機関の基本説明

当社は、監査役制度を採用しております。また、重要な業務執行の決定機関、経営監視機関として取締役会及び監査役会を位置づけており、有価証券報告書提出日現在、取締役5名、監査役4名（うち、社外監査役2名）となっております。

## 会社の機関・内部統制の関係

会社の機関・内部統制の関係は、以下のとおりであります。



## 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

## 1. 会社の機関の内容

- イ．取締役会は、代表取締役を議長とし、定時取締役会を毎月1回、また臨時取締役会を必要に応じて開催し、経営の基本方針その他重要事項はすべて付議のうえ審議し迅速に意思決定を行うとともに、業務執行状況の監督を行っております。取締役は、代表取締役から業務執行取締役として任命されており、任期を1年とすることで、経営責任の明確化と経営環境の変化に迅速に対応する経営体制を構築しております。
- ロ．経営委員会は、役付執行役員等で構成され、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毎週1回開催しております。

## 2. 内部統制システムの整備の状況

当社は、平成18年5月23日開催の取締役会において、内部統制システムの構築に関する基本方針について決議し、平成19年12月25日開催の取締役会において、一部改定（追加）しております。

なお、基本方針は以下のとおりであります。

### イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令・定款に適合することを確保するための体制

- a 当社は、企業倫理方針や行動規範、法令等遵守の基本方針や遵守基準等を制定し、社長がその精神を役職者はじめグループ会社全使用人に継続的に伝達することにより、法令遵守と社会倫理の遵守を企業活動の原点とすることを徹底する。
- b 法令等遵守を実現するため次の体制を構築する。
  - (a) 役職員の職務の執行が法令を遵守し、かつ効率的に行われることを確保するための行動規範としてコンプライアンス規程を定め、これに従った運用を行う。また、社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、法令等遵守体制の構築、維持、向上を推進する。
  - (b) 法令違反その他のコンプライアンスに関する事実についての社内報告体制の整備のため、従業員の内部通報制度を設置する。
  - (c) 監査部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。

### ロ. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

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

### ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

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

### ニ. 取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

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



- ホ . 当社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制
- a 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。
  - b グループ会社における業務の適正を確保するため、監査部による子会社への監査を実施するとともに、関係会社管理規程に従い、重要事項の協議、報告制度による子会社経営の管理を行うものとする。
  - c 子会社と一体となったコンプライアンスの推進を行い、取締役は子会社において法令違反その他コンプライアンスに関する重要事項を認知した場合には、監査役に報告するものとする。
- ヘ . 監査役職務を補助すべき使用人に関する事項、及び同使用人の取締役からの独立性に関する事項
- a 監査役が監査役職務を補助すべき使用人の任命・異動を求めた場合は、社長が監査役会の同意を得て、監査役補助者を決定するものとする。
  - b 監査役補助者は、他の職務との兼職を行うことができない。
- ト . 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制
- 取締役及び使用人は、当社及び当社グループに重大な影響を及ぼす恐れのある事項及び不正行為や重要な法令並びに定款違反行為等を認知した場合、コンプライアンス規程に準じて内部通報のあった場合のほか、取締役会及び経営委員会に付議する重要事項及び重要な決定事項、内部監査の実施状況、重要な月次報告、重要な会計方針・会計基準及びその変更、その他必要な重要事項について監査役に報告するものとする。
- チ . 財務報告の信頼性を確保するための体制
- a 取締役会は、財務報告とその内部統制に関し、代表取締役を適切に監督する。
  - b 代表取締役は、本基本方針に基づき、財務報告とその内部統制の構築を行い、その整備・運用を評価する。

## 内部監査及び監査役監査の状況

### 1 . 内部監査部門

内部監査については、社長直属の機関として監査部（専属社員4名で構成）を設置しており、監査計画書に基づき当社及び関係会社における事業全体にわたる業務の遂行状況に関し、経営方針や法令、社内規程、企業倫理等に対する準拠性と業務効率性の観点から監査を実施しております。この監査結果は、社長に直接報告されるとともに、改善を要する事項については該当部門に対し勧告・指導等を行い、更に改善の状況を報告させることによって、コンプライアンスと業務効率性の向上を図っております。

### 2 . 監査役監査

監査役は取締役会に出席し、議案内容の確認や適宜意見表明を行い、経営の監督機能強化を図っております。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、当社経営委員会、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。なお、毎月1回の定時監査役会のほか、必要に応じて臨時監査役会を開催し、社外監査役との連携による経営陣への積極的な意見表明を行っております。

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

#### 会計監査の状況

当社は、会社法及び金融商品取引法に基づく会計監査について、あずさ監査法人と監査契約を締結しております。

なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には、特別な利害関係はありません。また、継続監査年数については、全員7年以内であるため記載を省略しております。

##### 1. 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：渡沼照夫、新井一雄、西野勇人

##### 2. 所属する監査法人名

あずさ監査法人

##### 3. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士2名、その他11名

#### 社外取締役及び社外監査役との関係

現在、当社は社外取締役を選任しておりません。また、2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。

#### (3) リスク管理体制の整備の状況

当社では、発生しうるリスクの掌握に係る管理体制の整備と発生したリスクへの対応等を行うため、リスク管理規程を制定しております。社長を委員長とするリスク管理委員会がグループ全体のリスクを網羅的・総括的に管理し、リスク管理を効果的かつ効率的に実施しております。また、リスクの種類毎にリスク管理管轄部署とリスク管理責任者を定め、適切な対応と改善を行い得る体制を整えております。

なお、リスク管理の状況については、監査部が調査結果を社長に報告し、リスク管理委員会が定期的に取締役会に報告しております。

#### (4) 役員報酬の内容

当社の取締役及び監査役に対する報酬は次のとおりであります。

取締役 5名の年間報酬総額	50,265千円
監査役 5名の年間報酬総額	16,605千円（うち社外監査役 3,960千円）

- (注) 1 取締役の報酬限度額は、平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会において、年額180百万円以内（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。
- 2 監査役の報酬限度額は、平成19年3月23日開催の第37回定時株主総会において、年額24百万円以内と決議いただいております。
- 3 期末日現在、取締役5名、監査役4名であります。
- 4 上記のほか、平成17年3月23日開催の第35回定時株主総会決議に基づき、平成20年3月26日開催の定時株主総会の終結の時をもって退任した監査役に対し、退職慰労金制度廃止に伴う退職慰労金打ち切り支給分を下記のとおり支給しております。
- |          |         |
|----------|---------|
| 退任監査役 1名 | 1,995千円 |
|----------|---------|

(5) 監査報酬の内容

当社の会計監査人であるあずさ監査法人に対する報酬は次のとおりであります。

公認会計士法第2条第1項に規定する業務に基づく報酬	18,204千円
公認会計士法第2条第1項に規定する以外の業務に基づく報酬	2,000千円

(注) 1 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。

2 当社は会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務である「財務報告に係る内部統制の評価及び監査に関する制度に対応するための諸準備に当たっての専門的助言の提供」についての対価を支払っております。

(6) 取締役の定数

「当社の取締役は、20名以内とする。」旨を定款にて定めております。

(7) 取締役選任決議の要件

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

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

(8) 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

自己株式の取得

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

中間配当

当社は、株主への機動的な利益還元の実施を可能にするため、会社法第454条第5項の規定に基づき、取締役会の決議により、毎年6月30日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

(9) 株主総会の特別決議事項要件

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

## 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。

なお、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の連結財務諸表規則に基づき、当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後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。

なお、第38期事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)は、改正前の財務諸表等規則に基づき、第39期事業年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)は、改正後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、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、前連結会計年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)及び第38期事業年度(平成19年1月1日から平成19年12月31日まで)並びに当連結会計年度(平成20年1月1日から平成20年12月31日まで)及び第39期事業年度(平成20年1月1日から平成20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】

【連結貸借対照表】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		2,973,101		1,952,300	
2 受取手形及び売掛金		114,063		88,457	
3 たな卸資産	3	29,042,943		-	
4 販売用不動産		-		17,527,330	
5 仕掛販売用不動産		-		13,551,952	
6 開発用不動産		-		7,791,238	
7 その他		1,864,303		3,232,266	
貸倒引当金		9,634		17,618	
流動資産合計		33,984,778	84.1	44,125,927	87.5
固定資産					
(1) 有形固定資産					
1 建物及び構築物	1,3	1,695,765		1,648,156	
2 土地	3	3,105,459		3,105,459	
3 その他	1	48,821		39,399	
有形固定資産合計		4,850,046	12.0	4,793,015	9.5
(2) 無形固定資産					
1 借地権		243,286		243,286	
2 その他		50,429		56,651	
無形固定資産合計		293,715	0.7	299,938	0.6
(3) 投資その他の資産					
1 投資有価証券	2,3	564,446		565,669	
2 その他		714,806		653,290	
貸倒引当金		2,000		-	
投資その他の資産合計		1,277,253	3.2	1,218,960	2.4
固定資産合計		6,421,014	15.9	6,311,914	12.5
資産合計		40,405,793	100.0	50,437,841	100.0

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年12月31日)		当連結会計年度 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
流動負債					
1 支払手形及び買掛金		2,665,564		6,569,552	
2 短期借入金		2,400,000		11,070,000	
3 一年以内に返済予定の 長期借入金	3	6,995,000		19,200,000	
4 未払法人税等		14,431		7,651	
5 前受金		450,640		517,429	
6 預り金		502,936		354,215	
7 工事補償引当金		155,916		-	
8 その他		263,157		279,081	
流動負債合計		13,447,646	33.3	37,997,929	75.3
固定負債					
1 長期借入金	3	19,200,000		7,700,000	
2 退職給付引当金		474,084		484,392	
3 繰延税金負債		-		634	
4 その他		667,463		662,710	
固定負債合計		20,341,548	50.3	8,847,736	17.6
負債合計		33,789,195	83.6	46,845,666	92.9
<b>(純資産の部)</b>					
株主資本					
1 資本金		3,000,000	7.4	3,000,000	5.9
2 資本剰余金		307,631	0.8	307,631	0.6
3 利益剰余金		3,314,476	8.2	290,200	0.6
4 自己株式		5,386	0.0	6,569	0.0
株主資本合計		6,616,720	16.4	3,591,262	7.1
評価・換算差額等					
1 その他有価証券評価 差額金		122	0.0	912	0.0
評価・換算差額等合計		122	0.0	912	0.0
純資産合計		6,616,597	16.4	3,592,175	7.1
負債純資産合計		40,405,793	100.0	50,437,841	100.0

【連結損益計算書】

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産売上高		17,679,510			11,809,680		
2 その他の事業収入		2,047,107	19,726,617	100.0	1,935,171	13,744,852	100.0
売上原価							
1 不動産売上原価		14,205,936			10,125,362		
2 その他の事業原価		756,883	14,962,820	75.9	779,310	10,904,673	79.3
売上総利益			4,763,797	24.1		2,840,179	20.7
販売費及び一般管理費	1		3,037,890	15.4		3,434,442	25.0
営業利益			1,725,907	8.7		-	-
営業損失				-		594,262	4.3
営業外収益							
1 受取利息		5,235			4,994		
2 賃貸料		27,086			71,046		
3 違約金収入					16,397		
4 固定資産税等精算差額	2	16,265			4,408		
5 持分法による投資利益		27,052			12,177		
6 その他		46,275	121,915	0.6	18,706	127,730	0.9
営業外費用							
1 支払利息		463,097			600,886		
2 その他		66,452	529,550	2.7	79,408	680,295	4.9
経常利益			1,318,272	6.6		-	-
経常損失				-		1,146,827	8.3
特別損失							
1 たな卸資産評価損				-	1,687,083	1,687,083	12.3

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	
税金等調整前当期純利益			1,318,272	6.6		-
税金等調整前当期純損失				-	2,833,911	20.6
法人税、住民税及び 事業税			10,700	0.0	10,405	0.1
当期純利益			1,307,572	6.6		-
当期純損失				-	2,844,316	20.7



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	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18年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	2,186,887	4,230	5,490,288
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(千円)			179,983		179,983
当期純利益(千円)			1,307,572		1,307,572
自己株式の取得(千円)				1,156	1,156
連結会計年度中の変動額合計(千円)	-	-	1,127,588	1,156	1,126,431
平成19年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	3,314,476	5,386	6,616,720

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年12月31日残高(千円)	815	815	5,491,104
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			179,983
当期純利益(千円)			1,307,572
自己株式の取得(千円)			1,156
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額) (千円)	938	938	938
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	938	938	1,125,493
平成19年12月31日残高(千円)	122	122	6,616,597

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	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19年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	3,314,476	5,386	6,616,720
連結会計年度中の変動額					
剰余金の配当(千円)			179,959		179,959
当期純損失(千円)			2,844,316		2,844,316
自己株式の取得(千円)				1,182	1,182
連結会計年度中の変動額合計(千円)	-	-	3,024,275	1,182	3,025,458
平成20年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	290,200	6,569	3,591,262

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年12月31日残高(千円)	122	122	6,616,597
連結会計年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			179,959
当期純損失(千円)			2,844,316
自己株式の取得(千円)			1,182
株主資本以外の項目の 連結会計年度中の変動額(純額) (千円)	1,035	1,035	1,035
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	1,035	1,035	3,024,422
平成20年12月31日残高(千円)	912	912	3,592,175

【連結キャッシュ・フロー計算書】

		前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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又は 税金等調整前当期純損失( )		1,318,272	2,833,911
減価償却費		83,862	91,292
引当金の増減額(減少は )		92,513	137,624
受取利息及び受取配当金		5,235	5,054
支払利息		463,097	600,886
持分法による投資利益		27,052	12,177
たな卸資産評価損		-	1,687,083
売上債権の減少額		26,318	25,606
たな卸資産の増加額		7,051,675	11,518,338
仕入債務の増減額(減少は )		1,057,646	3,903,988
前渡金の増減額(増加は )		215,141	1,036,958
前受金の増減額(減少は )		345,495	66,788
預り金の増減額(減少は )		321,646	148,720
信託受益権の増加額		-	1,676,772
その他		156,343	667,173
小計		6,552,878	9,587,168
利息及び配当金の受取額		6,761	6,624
利息の支払額		441,213	574,616
法人税等の支払額		9,628	11,164
営業活動による キャッシュ・フロー		6,996,959	10,166,325
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		68,444	60,032
固定資産の売却による収入		29,196	-
投資有価証券の取得による支出		79,068	-
投資有価証券の売却による収入		-	10,901
その他		4,436	220
投資活動による キャッシュ・フロー		113,880	49,350

		前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)
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		1,140,000	8,670,000
長期借入れによる収入		16,200,000	7,700,000
長期借入金の返済による支出		8,332,000	6,995,000
配当金の支払額		179,310	178,943
その他		1,156	1,182
財務活動による キャッシュ・フロー		6,547,532	9,194,874
現金及び現金同等物の増減額 (減少は )		563,306	1,020,801
現金及び現金同等物の期首残高		3,536,408	2,973,101
現金及び現金同等物の期末残高		2,973,101	1,952,300

## 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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
1 連結の範囲に関する事項	<p>すべての子会社を連結しております。 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 リズインベストメント有限会社</p>	<p>同左 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 リズインベストメント有限会社</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>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</p>	<p>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</p>
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>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、リズインベストメント有限会社の決算日は10月31日であり、連結決算日との差は2ヶ月であるため、当該連結子会社の決算日現在の財務諸表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。</p>	<p>同左</p>
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	<p>有価証券 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定しております。) 時価のないもの 移動平均法による原価法  たな卸資産 個別法による原価基準</p>	<p>有価証券 満期保有目的の債券 同左 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  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) 仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上 (会計方針の変更) 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)を早期適用しております。 この結果、従来の方法によった場合に比べて、税金等調整前当期純損失が1,687,083千円増加しております。 この早期適用は、米国におけるサブプライムローン問題に端を発した金融市場の混乱、実体経済の大</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 当社及びリズインベストメント有限会社の建物、構築物、機械及び装置のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定額法、平成19年4月1日以降に取得したものは定額法によっております。 また、器具・備品及びアーバンライフ住宅販売株式会社については、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定率法、平成19年4月1日以降に取得したもの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。</p> <p>(会計処理の変更) 当連結会計年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う、営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>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。 長期前払費用 均等償却をしております。</p>	<p>幅な落ち込み、また、金融機関による不動産融資案件の厳格化等により、不動産業界における事業環境が極めて厳しいものになっていることから、今後の収益基盤の強化と財務体質の健全性の向上を図るため、環境の変化に対応し行ったものであります。 また、当中間連結会計期間は従来の方法によっており、当連結会計年度と同一の方法によった場合と比較して、税金等調整前中間純損失が137,450千円少なく計上されております。これは当下半年における急激な事業環境変化に対応して当基準の早期適用が決定されたからであり、当中間連結会計期間に比して、当連結会計年度は損失計上額が大幅に増加しております。 なお、セグメント情報に与える影響は、当該箇所に記載してあります。</p> <p>有形固定資産 同左</p> <p>(追加情報) 当連結会計年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の適用により取得価額の5%に到達した連結会計年度の翌連結会計年度から、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。これによる売上総利益、営業損失、経常損失、税金等調整前当期純損失に与える影響は軽微であります。</p> <p>無形固定資産 同左</p> <p>長期前払費用 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>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。</p> <p>役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、支給見込額を計上しております。 なお、当連結会計年度における計上額はありません。</p> <p>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。</p> <p>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翌連結会計年度から費用処理しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p> <p>役員賞与引当金 同左</p> <p>退職給付引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>
(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	<p>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。</p> <p>連結納税制度の適用 連結納税制度を適用しております。</p>	<p>消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>連結納税制度の適用 同左</p>
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	<p>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。</p>	<p>同左</p>
6 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>	<p>同左</p>

## 表示方法の変更

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)								
<p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度まで区分掲記しておりました「違約金収入」(当連結会計年度は7,555千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>(連結貸借対照表)</p> <p>前連結会計年度まで「たな卸資産」と区分掲記しておりましたが、当連結会計年度において連結財務諸表規則が改正された事に伴い、次の3区分掲記に表示を変更しております。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">区分</th> <th style="text-align: center;">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">6,208,208千円</td> </tr> <tr> <td>仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">17,841,532千円</td> </tr> <tr> <td>開発用不動産</td> <td style="text-align: right;">4,993,202千円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(連結損益計算書)</p> <p>前連結会計年度において営業外収益「その他」に含めて表示しておりました「違約金収入」(前連結会計年度は7,555千円)は、営業外収益の総額の100分の10を超えることとなったため、当連結会計年度においては区分掲記しております。</p>	区分	前連結会計年度	販売用不動産	6,208,208千円	仕掛販売用不動産	17,841,532千円	開発用不動産	4,993,202千円
区分	前連結会計年度								
販売用不動産	6,208,208千円								
仕掛販売用不動産	17,841,532千円								
開発用不動産	4,993,202千円								

## 追加情報

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
<p>(有形固定資産の保有目的の変更)</p> <p>保有目的の変更により建物及び構築物から45,813千円及び土地から33,292千円、それぞれたな卸資産へ振替えております。</p>	



## 注記事項

## (連結貸借対照表関係)

前連結会計年度 (平成19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)
1 有形固定資産減価償却累計額 597,538千円	1 有形固定資産減価償却累計額 651,381千円
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) 484,102千円	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) 494,529千円
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。	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	イ 担保に供している資産
たな卸資産 2,005,230千円	建物及び構築物 1,142,051千円
建物及び構築物 1,170,300千円	土地 2,342,176千円
土地 2,342,176千円	計 3,484,227千円
計 5,517,707千円	
上記に対する担保付債務	上記に対する担保付債務
一年以内に返済 予定の長期借入金 1,435,000千円	一年以内に返済 予定の長期借入金 3,000,000千円
長期借入金 3,000,000千円	計 3,000,000千円
計 4,435,000千円	
ロ その他担保に供している資産	ロ その他担保に供している資産
投資有価証券 79,294千円	投資有価証券 71,140千円
上記の投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営 業保証金として供託しているものであります。	上記の投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営 業保証金として供託しているものであります。
4 偶発債務(保証債務)	4 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。	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 96件 2,157,300千円	一般顧客 15件 402,100千円
5 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。	5 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	貸出コミットメント総額 15,000,000千円
借入実行残高 千円	借入実行残高 8,300,000千円
差引額 10,000,000千円	差引額 6,700,000千円
当座貸越極度額 5,000,000千円	当座貸越極度額 5,000,000千円
借入実行残高 千円	借入実行残高 1,670,000千円
差引額 5,000,000千円	差引額 3,330,000千円

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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 618,958千円 支払手数料 162,021千円 従業員給料・賞与 1,066,291千円 退職給付費用 88,904千円	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 1,037,329千円 支払手数料 61,155千円 従業員給料・賞与 1,001,739千円 退職給付費用 65,837千円
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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 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	22,513,000	-	-	22,513,000
合計	22,513,000	-	-	22,513,000
自己株式 普通株式(注)	15,036	3,050	-	18,086
合計	15,036	3,050	-	18,086

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加3,050株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成19年3月23日 定時株主総会	普通株式	179,983	8.0	平成18年12月31日	平成19年3月26日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	179,959	8.0	平成19年12月31日	平成20年3月27日

当連結会計年度（自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日）

1 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前連結会計年度末 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	22,513,000	-	-	22,513,000
合計	22,513,000	-	-	22,513,000
自己株式 普通株式(注)	18,086	6,439	-	24,525
合計	18,086	6,439	-	24,525

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加6,439株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

2 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成20年3月26日 定時株主総会	普通株式	179,959	8.0	平成19年12月31日	平成20年3月27日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの  
 該当事項はありません。

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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19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20年12月31日)
現金及び預金勘定 2,973,101千円	現金及び預金勘定 1,952,300千円
現金及び現金同等物 2,973,101千円	現金及び現金同等物 1,952,300千円

## (リース取引関係)

前連結会計年度 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	当連結会計年度 (自 平成20年1月1日 至 平成20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 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	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 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 border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他 (器具・備品等)</td> <td>36,281</td> <td>8,501</td> <td>27,779</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	(有形固定資産)				その他 (器具・備品等)	36,281	8,501	27,779	<table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>(有形固定資産)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他 (器具・備品等)</td> <td>39,435</td> <td>14,724</td> <td>24,711</td> </tr> </tbody> </table>		取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)	(有形固定資産)				その他 (器具・備品等)	39,435	14,724	24,711
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
(有形固定資産)																									
その他 (器具・備品等)	36,281	8,501	27,779																						
	取得価額相当額 (千円)	減価償却累計額相当額 (千円)	期末残高相当額 (千円)																						
(有形固定資産)																									
その他 (器具・備品等)	39,435	14,724	24,711																						
<p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>6,046千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>21,732千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>27,779千円</td> </tr> </table> <p>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。</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>5,179千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>5,179千円</td> </tr> </table> <p>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。</p>	1年以内	6,046千円	1年超	21,732千円	計	27,779千円	支払リース料	5,179千円	減価償却費相当額	5,179千円	<p>未経過リース料期末残高相当額</p> <table> <tr> <td>1年以内</td> <td>6,572千円</td> </tr> <tr> <td>1年超</td> <td>18,138千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>24,711千円</td> </tr> </table> <p>同左</p> <p>支払リース料及び減価償却費相当額</p> <table> <tr> <td>支払リース料</td> <td>6,222千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費相当額</td> <td>6,222千円</td> </tr> </table> <p>減価償却費相当額の算定方法 同左</p>	1年以内	6,572千円	1年超	18,138千円	計	24,711千円	支払リース料	6,222千円	減価償却費相当額	6,222千円				
1年以内	6,046千円																								
1年超	21,732千円																								
計	27,779千円																								
支払リース料	5,179千円																								
減価償却費相当額	5,179千円																								
1年以内	6,572千円																								
1年超	18,138千円																								
計	24,711千円																								
支払リース料	6,222千円																								
減価償却費相当額	6,222千円																								

(有価証券関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	連結決算日における時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	79,294	80,427	1,132
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの			
合計	79,294	80,427	1,132

2 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			
小計			
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの 株式	1,172	1,050	122
小計	1,172	1,050	122
合計	1,172	1,050	122

3 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	484,102
合計	484,102

4 当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

該当事項はありません。

5 満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	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)
債券				
国債		50,000	30,000	
合計		50,000	30,000	

当連結会計年度(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

1 満期保有目的の債券で時価のあるもの

区分	連結決算日における 連結貸借対照表計上額 (千円)	連結決算日における時価 (千円)	差額 (千円)
時価が連結貸借対照表計上額 を超えるもの	14,874	15,034	160
時価が連結貸借対照表計上額 を超えないもの	-	-	-
合計	14,874	15,034	160

2 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			
債券 国債	54,719	56,266	1,547
小計	54,719	56,266	1,547
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
債券 国債			
小計			
合計	54,719	56,266	1,547

### 3 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	494,529
合計	494,529

### 4 当連結会計年度中に売却した満期保有目的の債券

	売却原価(千円)	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)
国債	9,902	9,989	87

(売却の理由) 連結子会社であるアーバンライフ住宅販売株式会社において当連結会計年度中に資金の有効活用のため満期保有目的の債券を売却いたしました。

### 5 当連結会計年度中に売却したその他有価証券

	売却額(千円)	売却損の合計額(千円)
株式	912	260

### 6 保有目的を変更した有価証券

満期保有目的の債券の一部を償還期限前に売却したため、「金融商品会計に関する実務指針」(日本公認会計士協会会計制度委員会報告第14号)第83項により、アーバンライフ住宅販売株式会社の保有していたすべての満期保有目的の債券54,719千円の保有区分をその他有価証券に変更しております。

### 7 その他有価証券のうち満期があるもの及び満期保有目的の債券の連結決算日後における償還予定額

区分	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)
債券				
国債	-	40,000	30,000	-
合計	-	40,000	30,000	-

#### (デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成19年1月1日 至 平成19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20年1月1日 至 平成20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19年1月1日 至 平成19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19年12月31日)	
退職給付債務	677,790千円
未認識数理計算上の差異	43,392千円
会計基準変更時差異の未処理額	160,313千円
<u>退職給付引当金( + + )</u>	<u>474,084千円</u>
(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19年1月1日 至 平成19年12月31日)	
勤務費用	46,667千円
利息費用	10,042千円
数理計算上の差異の費用処理額	12,155千円
会計基準変更時差異の費用処理額	20,039千円
<u>退職給付費用( + + + )</u>	<u>88,904千円</u>
(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	
退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	6年
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20年1月1日  
 至 平成20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20年12月31日)

退職給付債務	657,038千円
未認識数理計算上の差異	32,372千円
会計基準変更時差異の未処理額	140,273千円
退職給付引当金( + + )	484,392千円

(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20年1月1日 至 平成20年12月31日)

勤務費用	43,447千円
利息費用	10,580千円
数理計算上の差異の費用処理額	14,643千円
会計基準変更時差異の費用処理額	20,039千円
退職給付費用( + + + )	88,711千円

(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

退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
割引率	2.0%
数理計算上の差異の処理年数	6年
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19年12月31日)	当連結会計年度 (平成20年12月31日)																																												
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">223,054千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">297,929千円</td> </tr> <tr> <td>工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">63,925千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">194,374千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">41,488千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">820,773千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">820,733千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	繰越欠損金	223,054千円	販売用不動産評価損	297,929千円	工事補償引当金	63,925千円	退職給付引当金	194,374千円	その他	41,488千円	繰延税金資産小計	820,773千円	評価性引当額	820,733千円	繰延税金資産合計	千円	繰延税金負債合計	千円	繰延税金資産の純額	千円	繰延税金負債の純額	千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">872,233千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">836,182千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">198,600千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">74,227千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,981,244千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,981,244千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">その他有価証券評価差額金</td> <td style="text-align: right;">634千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">634千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">634千円</td> </tr> </table>	繰越欠損金	872,233千円	たな卸資産評価損	836,182千円	退職給付引当金	198,600千円	その他	74,227千円	繰延税金資産小計	1,981,244千円	評価性引当額	1,981,244千円	繰延税金資産合計	千円	その他有価証券評価差額金	634千円	繰延税金負債合計	634千円	繰延税金資産の純額	千円	繰延税金負債の純額	634千円
繰越欠損金	223,054千円																																												
販売用不動産評価損	297,929千円																																												
工事補償引当金	63,925千円																																												
退職給付引当金	194,374千円																																												
その他	41,488千円																																												
繰延税金資産小計	820,773千円																																												
評価性引当額	820,733千円																																												
繰延税金資産合計	千円																																												
繰延税金負債合計	千円																																												
繰延税金資産の純額	千円																																												
繰延税金負債の純額	千円																																												
繰越欠損金	872,233千円																																												
たな卸資産評価損	836,182千円																																												
退職給付引当金	198,600千円																																												
その他	74,227千円																																												
繰延税金資産小計	1,981,244千円																																												
評価性引当額	1,981,244千円																																												
繰延税金資産合計	千円																																												
その他有価証券評価差額金	634千円																																												
繰延税金負債合計	634千円																																												
繰延税金資産の純額	千円																																												
繰延税金負債の純額	634千円																																												
<p>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</p> <p>当連結会計年度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。</p>	<p>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</p> <p>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。</p>																																												

## (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19年1月1日 至平成19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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	17,679,510	822,153	760,408	464,545	19,726,617		19,726,617
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高		15,060	62,078	64,588	141,727	(141,727)	
計	17,679,510	837,214	822,486	529,133	19,868,345	(141,727)	19,726,617
営業費用	15,600,506	606,533	791,126	443,942	17,442,109	558,600	18,000,710
営業利益	2,079,003	230,681	31,359	85,191	2,426,235	(700,328)	1,725,907
資産、減価償却費及び 資本的支出							
資産	30,902,953	5,790,382	199,694	209,306	37,102,337	3,303,456	40,405,793
減価償却費	1,561	45,752	8,244	4,537	60,095	23,767	83,862
資本的支出	1,630	17,809	6,285	1,206	26,930	41,884	68,815

(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等
  - (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売買賃貸斡旋業務
  - (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701,165千円であり、その主なものは当社の総務部・経理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3,355,082千円であり、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。

	当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20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)
売上高及び営業損益							
売上高							
(1) 外部顧客に対する売上高	11,809,680	790,498	614,943	529,730	13,744,852		13,744,852
(2) セグメント間の内部 売上高又は振替高		15,141	8,090	81,099	104,330	(104,330)	
計	11,809,680	805,639	623,033	610,829	13,849,183	(104,330)	13,744,852
営業費用	12,049,556	615,183	650,318	566,025	13,881,083	458,031	14,339,115
営業利益又は営業損失( )	239,875	190,456	27,285	44,803	31,900	(562,362)	594,262
資産、減価償却費及び 資本的支出							
資産	41,686,708	5,770,469	169,902	215,097	47,842,177	2,595,664	50,437,841
減価償却費	1,283	45,567	10,758	5,965	63,575	27,717	91,292
資本的支出		3,991	28,704	1,758	34,454	23,212	57,666

(注) 1 事業区分の方法及び各区分に属する主要内容

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等
  - (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売買賃貸斡旋業務
  - (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557,285千円であり、その主なものは当社の総務部・経理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2,704,057千円であり、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 当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会平成18年7月5日企業会計基準第9号)を早期適用しております。これに伴い、従来の方法に比して、不動産販売事業の資産が1,687,083千円減少しております。

【所在地別セグメント情報】

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19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20年1月1日至平成20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19年1月1日至平成19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20年1月1日至平成20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19年 1月 1日 至 平成19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	森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 50.7	兼任 1名	プロジェクト資金の借入	資金の借入	8,200,000		

- (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。

当連結会計年度(自 平成20年 1月 1日 至 平成20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	森トラスト株式会社	東京都港区	10,000,000	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	直接 50.7	兼任 1名	プロジェクト資金の借入	資金の借入	13,500,000	短期借入金	8,300,000

- (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15,000,000千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6,700,000千円であります。
- 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19年1月1日 至平成19年12月31日)		当連結会計年度 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	294円14銭	1株当たり純資産額	159円73銭
1株当たり当期純利益	58円13銭	1株当たり当期純損失	126円47銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、記載していません。		潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載していません。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
純資産の部の合計額(千円)	6,616,597	3,592,175
普通株式に係る純資産額(千円)	6,616,597	3,592,175
純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る当連結会計年度末の純資産額との差額(千円)		
普通株式の発行済株式数(株)	22,513,000	22,513,000
普通株式の自己株式数(株)	18,086	24,525
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	22,494,914	22,488,475

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度	当連結会計年度
連結損益計算書上の当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	1,307,572	2,844,316
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	1,307,572	2,844,316
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)	22,495,764	22,490,811

## (重要な後発事象)

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。

【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	2,400,000	11,070,000	1.9050	
1年以内に返済予定の長期借入金	6,995,000	19,200,000	1.7579	
1年以内に返済予定のリース債務				
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	19,200,000	7,700,000	1.7077	平成22年6月
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)				
その他有利子負債				
合計	28,595,000	37,970,000	1.7906	

(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	7,700,000			

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2 【財務諸表等】

## (1) 【財務諸表】

## 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第38期 (平成19年12月31日)		第39期 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
1 現金及び預金		2,015,497		1,181,592	
2 売掛金		33,999		32,900	
3 販売用不動産		6,162,580		17,401,422	
4 仕掛販売用不動産	1	17,845,532		13,556,952	
5 開発用不動産		4,993,202		7,791,238	
6 前渡金		1,189,791		152,833	
7 前払費用		603,261		642,671	
8 未収入金		52,839		343,836	
9 信託受益権				1,677,689	
10 その他		30,127		410,429	
貸倒引当金		8,279		12,537	
流動資産合計		32,918,552	90.0	43,179,030	92.3
固定資産					
(1) 有形固定資産					
1 建物	2	494,939		475,384	
2 構築物	2	652		523	
3 機械及び装置	2	5,398		4,728	
4 器具・備品	2	35,498		24,350	
5 土地		763,282		763,282	
有形固定資産合計		1,299,772	3.5	1,268,269	2.7
(2) 無形固定資産					
1 借地権		243,286		243,286	
2 ソフトウェア		27,485		29,088	
3 電話加入権		12,487		12,487	
4 その他		2,250		1,875	
無形固定資産合計		285,509	0.8	286,737	0.6
(3) 投資その他の資産					
1 投資有価証券	1	15,840		14,874	
2 関係会社株式		517,776		517,776	
3 出資金		5,050		5,000	
4 匿名組合出資金	5	800,000		800,000	
5 破産債権・更生債権等		2,000			
6 長期前払費用		8,609			
7 差入敷金・保証金		721,289		705,884	
8 その他		13,431		13,230	
貸倒引当金		2,000			
投資その他の資産合計		2,081,997	5.7	2,056,765	4.4
固定資産合計		3,667,279	10.0	3,611,772	7.7
資産合計		36,585,832	100.0	46,790,802	100.0



区分	注記 番号	第38期 (平成19年12月31日)		第39期 (平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
<b>(負債の部)</b>					
流動負債					
1 買掛金		2,656,559		6,565,049	
2 短期借入金	5	2,400,000		11,070,000	
3 一年以内に返済予定の 長期借入金	1	6,995,000		16,200,000	
4 未払金		133,149		142,357	
5 未払費用		20,897		37,433	
6 未払法人税等		12,738		6,375	
7 前受金		313,220		377,317	
8 預り金		385,061		203,772	
9 工事補償引当金		155,916			
流動負債合計		13,072,542	35.7	34,602,305	74.0
固定負債					
1 長期借入金		16,200,000		7,700,000	
2 退職給付引当金		348,154		349,539	
3 預り敷金・保証金		670,668		667,356	
4 その他				4,551	
固定負債合計		17,218,823	47.1	8,721,447	18.6
負債合計		30,291,365	82.8	43,323,752	92.6
<b>(純資産の部)</b>					
株主資本					
1 資本金		3,000,000	8.2	3,000,000	6.4
2 資本剰余金					
その他資本剰余金		307,631		307,631	
資本剰余金合計		307,631	0.8	307,631	0.6
3 利益剰余金					
(1) 利益準備金		31,499		49,495	
(2) その他利益剰余金					
繰越利益剰余金		2,960,845		116,493	
利益剰余金合計		2,992,344	8.2	165,988	0.4
4 自己株式		5,386	0.0	6,569	0.0
株主資本合計		6,294,588	17.2	3,467,050	7.4
評価・換算差額等					
1 その他有価証券 評価差額金		122	0.0		
評価・換算差額等合計		122	0.0		
純資産合計		6,294,466	17.2	3,467,050	7.4
負債純資産合計		36,585,832	100.0	46,790,802	100.0

【損益計算書】

区分	注記 番号	第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)			第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)		
		金額(千円)		百分比 (%)	金額(千円)		百分比 (%)
売上高							
1 不動産売上高		17,216,763			11,741,792		
2 賃貸収入		719,835			689,374		
3 付帯事業収入	1	174,762	18,111,362	100.0	217,743	12,648,911	100.0
売上原価							
1 不動産売上原価		13,793,764			10,064,730		
2 賃貸原価		676,539			641,477		
3 付帯事業原価		74,533	14,544,837	80.3	93,044	10,799,251	85.4
売上総利益			3,566,525	19.7		1,849,660	14.6
販売費及び一般管理費	2		2,042,902	11.3		2,469,982	19.5
営業利益			1,523,622	8.4		-	-
営業損失				-		620,322	4.9
営業外収益							
1 受取利息		3,009			2,468		
2 受取配当金	4	149,851			137,727		
3 賃貸料		28,886			59,013		
4 固定資産税等精算差額	3	16,265			4,408		
5 その他		39,795	237,808	1.3	35,240	238,858	1.9
営業外費用							
1 支払利息		415,843			546,652		
2 その他		64,536	480,380	2.6	53,315	599,967	4.7
経常利益			1,281,049	7.1		-	-
経常損失				-		981,431	7.7
特別損失							
1 たな卸資産評価損				-	1,656,379	1,656,379	13.1
税引前当期純利益			1,281,049	7.1		-	-
税引前当期純損失				-		2,637,810	20.8
法人税、住民税 及び事業税			881	0.0		8,586	0.1
当期純利益			1,280,168	7.1		-	-
当期純損失				-		2,646,396	20.9

## 売上原価明細書

## 不動産売上原価明細書

区分	注記 番号	第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
自社計画物件					
購入土地代		6,576,071	47.7	4,672,674	46.4
外注費		6,813,447	49.4	5,099,608	50.7
労務費		233,237	1.7	159,076	1.6
諸経費		159,850	1.1	133,370	1.3
計		13,782,606	99.9	10,064,730	100.0
購入物件		11,158	0.1		
当期不動産売上原価		13,793,764	100.0	10,064,730	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。

## 賃貸原価明細書

区分	注記 番号	第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
人件費			13,847		10,319
諸経費					
業務委託費		24,373		21,642	
賃借料		367,131		339,459	
租税公課		6,368		5,958	
管理諸費		140,266		134,356	
水道光熱費		105,723		113,064	
減価償却費		13,235		12,779	
その他		5,593	662,691	3,897	631,157
当期賃貸原価			676,539		641,477
			100.0		100.0

## 付帯事業原価明細書

区分	注記 番号	第38期 (自 平成19年 1月 1日 至 平成19年12月31日)			第39期 (自 平成20年 1月 1日 至 平成20年12月31日)		
		金額(千円)		構成比 (%)	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		3,024			3,024		
その他		71,509	74,533	100.0	90,020	93,044	100.0
当期付帯事業原価			74,533	100.0		93,044	100.0

【株主資本等変動計算書】

第38期(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計
平成18年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	307,631
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			
当期純利益(千円)			
自己株式の取得(千円)			
事業年度中の変動額合計(千円)	-	-	-
平成19年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	307,631

	株主資本				
	利益剰余金			自己株式	株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
繰越利益剰余金					
平成18年12月31日残高(千円)	13,501	1,878,659	1,892,160	4,230	5,195,560
事業年度中の変動額					
剰余金の配当(千円)	17,998	197,982	179,983		179,983
当期純利益(千円)		1,280,168	1,280,168		1,280,168
自己株式の取得(千円)				1,156	1,156
事業年度中の変動額合計(千円)	17,998	1,082,186	1,100,184	1,156	1,099,027
平成19年12月31日残高(千円)	31,499	2,960,845	2,992,344	5,386	6,294,588

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成18年12月31日残高(千円)	815	815	5,196,376
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			179,983
当期純利益(千円)			1,280,168
自己株式の取得(千円)			1,156
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額) (千円)	938	938	938
事業年度中の変動額合計(千円)	938	938	1,098,089
平成19年12月31日残高(千円)	122	122	6,294,466

第39期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

	株主資本		
	資本金	資本剰余金	
		その他資本剰余金	資本剰余金合計
平成19年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	307,631
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			
当期純損失(千円)			
自己株式の取得(千円)			
事業年度中の変動額合計(千円)	-	-	-
平成20年12月31日残高(千円)	3,000,000	307,631	307,631

	株主資本				
	利益剰余金			自己株式	株主資本合計
	利益準備金	その他利益剰余金	利益剰余金合計		
繰越利益剰余金					
平成19年12月31日残高(千円)	31,499	2,960,845	2,992,344	5,386	6,294,588
事業年度中の変動額					
剰余金の配当(千円)	17,995	197,955	179,959		179,959
当期純損失(千円)		2,646,396	2,646,396		2,646,396
自己株式の取得(千円)				1,182	1,182
事業年度中の変動額合計(千円)	17,995	2,844,351	2,826,356	1,182	2,827,538
平成20年12月31日残高(千円)	49,495	116,493	165,988	6,569	3,467,050

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
平成19年12月31日残高(千円)	122	122	6,294,466
事業年度中の変動額			
剰余金の配当(千円)			179,959
当期純損失(千円)			2,646,396
自己株式の取得(千円)			1,182
株主資本以外の項目の 事業年度中の変動額(純額) (千円)	122	122	122
事業年度中の変動額合計(千円)	122	122	2,827,415
平成20年12月31日残高(千円)	-	-	3,467,050

## 重要な会計方針

項目	第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
1 有価証券の評価基準及び 評価方法	(1) 満期保有目的の債券 償却原価法(定額法) (2) 子会社株式及び関連会社株式 移動平均法による原価法 (3) その他有価証券 時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価 法(評価差額は全部純資産直入 法により処理し、売却原価は移 動平均法により算定してしま す。) 時価のないもの 移動平均法による原価法	(1) 満期保有目的の債券 同左 (2) 子会社株式及び関連会社株式 同左 (3) 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 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)  仕掛販売用不動産 同上 開発用不動産 同上 (会計方針の変更) 当事業年度から「棚卸資産の評価に 関する会計基準」(企業会計基準委 員会平成18年7月5日企業会計基 準第9号)を早期適用してしま す。 この結果、従来の方法によった場合 に比べて、税引前当期純損失が 1,656,379千円増加してしま す。 この早期適用は、米国におけるサブ プライムローン問題に端を發した金 融市場の混乱、実体経済の大幅な落 ち込み、また、金融機関による不動産 融資案件の厳格化等により、不動産 業界における事業環境が極めて厳し いものになっていることから、今後 の収益基盤の強化と財務体質の健全 性の向上を図るため、環境の変化に 対応し行ったものであります。 また、当中間会計期間は従来の方 法によっており、当事業年度と同一 の方法によった場合と比較して、税引 前中間純損失が137,450千円少 なく計上されてしま す。これは当下半 期における急激な事業環境変化に 対応して当基準の早期適用が決定さ れたからであり、当中間会計期間に 比して、当事業年度は損失計上額が 大幅に増加してしま す。

項目	第38期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第39期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
3 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 建物、構築物、機械及び装置のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定額法、平成19年4月1日以降に取得したものは定額法によっております。 また、器具・備品のうち、平成19年3月31日以前に取得したものは旧定率法、平成19年4月1日以降に取得したもの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。</p> <p>(会計処理の変更) 当事業年度より、平成19年度の法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 均等償却をしております。</p>	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(追加情報) 当事業年度より、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得した有形固定資産については、改正前の法人税法に基づく減価償却の適用により取得価額の5%に到達した事業年度の翌事業年度から、取得価額の5%相当額と備忘価額との差額を5年間にわたり均等償却し、減価償却費に含めて計上しております。 これによる売上総利益、営業損失、経常損失、税引前当期純損失に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
4 引当金の計上基準	<p>(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。</p> <p>(2) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支払いに充てるため、支給見込額を計上しております。 なお、当事業年度における計上額はありません。</p>	<p>(1) 貸倒引当金 同左</p> <p>(2) 役員賞与引当金 同左</p>



項目	第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)	第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)
4 引当金の計上基準	<p>(3) 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。</p> <p>(4) 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、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翌事業年度から費用処理しております。</p>	<p>(3)</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p>
5 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>同左</p> <p>(1) 支払手数料 同左</p> <p>(2) 広告宣伝費 同左</p>
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。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。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 消費税等の会計処理方法 同左</p> <p>(2) 連結納税制度の適用 同左</p>

項目	第38期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第39期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
6 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(3) 支払利息の取得原価算入</p> <p>(会計処理の変更)</p> <p>従来、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については、「不動産開発事業を行う場合の支払利子の監査上の取扱いについて」（昭和49年8月20日 日本公認会計士協会）にもとづいて、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する処理をしておりましたが、当事業年度から期間費用処理する方法に変更しております。</p> <p>これは、資金調達方法が多様化し、開発のための調達資金を物件別に特定することが困難になったことにより、支払利息が特定の不動産開発事業を遂行するうえで重要な原価要素としての性格を失ったためであります。</p> <p>これにより、従来の方法に比較して、支払利息が70,241千円増加し、経常利益及び税引前当期純利益は、それぞれ同額少なく計上されております。</p>	(3)

## 表示方法の変更

第38期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第39期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
(損益計算書) 前事業年度まで区分掲記しておりました「違約金収入」(当事業年度は7,555千円)は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、営業外収益の「その他」に含めて表示しております。	

## 追加情報

第38期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第39期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)
(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45,813千円及び土地から33,292千円、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38期 (平成19年12月31日)	第39期 (平成20年12月31日)																																																				
<p>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。</p> <p>イ 担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">仕掛販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">2,005,230千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2">上記に対する担保付債務</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年以内に返済 予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,435,000千円</td> </tr> </table> <p>ロ その他担保に供している資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">14,790千円</td> </tr> </table> <p>上記の投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>2 減価償却累計額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">505,845千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務（保証債務）</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">96件</td> <td style="text-align: right;">2,157,300千円</td> </tr> </table> <p>4 当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しており、また取引銀行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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメント総額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">10,000,000千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> </table> <p>5 匿名組合出資金は、関係会社が営業者である匿名組合に対する出資金であります。</p>	仕掛販売用不動産	2,005,230千円	上記に対する担保付債務		一年以内に返済 予定の長期借入金	1,435,000千円	投資有価証券	14,790千円		505,845千円	一般顧客	96件	2,157,300千円	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	千円	差引額	5,000,000千円	<p>1 これらの資産のうち、担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">投資有価証券</td> <td style="text-align: right;">14,874千円</td> </tr> </table> <p>上記の投資有価証券は、宅地建物取引業法に基づく営業保証金として供託しているものであります。</p> <p>2 減価償却累計額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right;">529,849千円</td> </tr> </table> <p>3 偶発債務（保証債務）</p> <p>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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一般顧客</td> <td style="text-align: center;">15件</td> <td style="text-align: right;">402,100千円</td> </tr> </table> <p>4 当社は、資金調達の機動性と安定性を高め、資金効率の向上、金融費用の軽減を図るため、親会社の森トラスト株式会社と貸出コミットメント契約を締結しており、また取引銀行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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">貸出コミットメント総額</td> <td style="text-align: right;">15,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">8,300,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">6,700,000千円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越極度額</td> <td style="text-align: right;">5,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">1,670,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right;">3,330,000千円</td> </tr> </table> <p>5 関係会社に対する資産及び負債</p> <p>区分掲記されたもの以外で各科目に含まれているものは次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">匿名組合出資金</td> <td style="text-align: right;">800,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">8,300,000千円</td> </tr> </table> <p>なお、匿名組合出資金は、関係会社が営業者である匿名組合に対する出資金であります。</p>	投資有価証券	14,874千円		529,849千円	一般顧客	15件	402,100千円	貸出コミットメント総額	15,000,000千円	借入実行残高	8,300,000千円	差引額	6,700,000千円			当座貸越極度額	5,000,000千円	借入実行残高	1,670,000千円	差引額	3,330,000千円	匿名組合出資金	800,000千円	短期借入金	8,300,000千円
仕掛販売用不動産	2,005,230千円																																																				
上記に対する担保付債務																																																					
一年以内に返済 予定の長期借入金	1,435,000千円																																																				
投資有価証券	14,790千円																																																				
	505,845千円																																																				
一般顧客	96件	2,157,300千円																																																			
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	千円																																																				
差引額	5,000,000千円																																																				
投資有価証券	14,874千円																																																				
	529,849千円																																																				
一般顧客	15件	402,100千円																																																			
貸出コミットメント総額	15,000,000千円																																																				
借入実行残高	8,300,000千円																																																				
差引額	6,700,000千円																																																				
当座貸越極度額	5,000,000千円																																																				
借入実行残高	1,670,000千円																																																				
差引額	3,330,000千円																																																				
匿名組合出資金	800,000千円																																																				
短期借入金	8,300,000千円																																																				

## (損益計算書関係)

第38期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)	第39期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)																																
<p>1 付帯事業収入の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入</td> <td style="text-align: right;">77,102千円</td> </tr> <tr> <td>開発業務受託料収入等</td> <td style="text-align: right;">97,660千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">174,762千円</td> </tr> </table>	リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入	77,102千円	開発業務受託料収入等	97,660千円	計	174,762千円	<p>1 付帯事業収入の内訳は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入</td> <td style="text-align: right;">96,509千円</td> </tr> <tr> <td>開発業務受託料収入等</td> <td style="text-align: right;">121,234千円</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td style="text-align: right;">217,743千円</td> </tr> </table>	リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入	96,509千円	開発業務受託料収入等	121,234千円	計	217,743千円																				
リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入	77,102千円																																
開発業務受託料収入等	97,660千円																																
計	174,762千円																																
リゾートマンション付帯施設 (クアハウス)収入	96,509千円																																
開発業務受託料収入等	121,234千円																																
計	217,743千円																																
<p>2 主要な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">521,438千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">78,394千円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">222,412千円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料・賞与</td> <td style="text-align: right;">492,305千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">70,488千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">20,746千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">113,026千円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">68,370千円</td> </tr> </table> <p>なお、販売費に属する費用のおおよその割合は66%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は34%であります。</p>	広告宣伝費	521,438千円	販売促進費	78,394千円	支払手数料	222,412千円	従業員給料・賞与	492,305千円	退職給付費用	70,488千円	減価償却費	20,746千円	租税公課	113,026千円	業務委託費	68,370千円	<p>2 主要な費目及び金額は、次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">広告宣伝費</td> <td style="text-align: right;">968,591千円</td> </tr> <tr> <td>販売促進費</td> <td style="text-align: right;">286,661千円</td> </tr> <tr> <td>支払手数料</td> <td style="text-align: right;">66,299千円</td> </tr> <tr> <td>従業員給料・賞与</td> <td style="text-align: right;">457,717千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付費用</td> <td style="text-align: right;">46,349千円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">24,681千円</td> </tr> <tr> <td>租税公課</td> <td style="text-align: right;">99,924千円</td> </tr> <tr> <td>業務委託費</td> <td style="text-align: right;">64,926千円</td> </tr> </table> <p>なお、販売費に属する費用のおおよその割合は78%であり、一般管理費に属する費用のおおよその割合は22%であります。</p>	広告宣伝費	968,591千円	販売促進費	286,661千円	支払手数料	66,299千円	従業員給料・賞与	457,717千円	退職給付費用	46,349千円	減価償却費	24,681千円	租税公課	99,924千円	業務委託費	64,926千円
広告宣伝費	521,438千円																																
販売促進費	78,394千円																																
支払手数料	222,412千円																																
従業員給料・賞与	492,305千円																																
退職給付費用	70,488千円																																
減価償却費	20,746千円																																
租税公課	113,026千円																																
業務委託費	68,370千円																																
広告宣伝費	968,591千円																																
販売促進費	286,661千円																																
支払手数料	66,299千円																																
従業員給料・賞与	457,717千円																																
退職給付費用	46,349千円																																
減価償却費	24,681千円																																
租税公課	99,924千円																																
業務委託費	64,926千円																																
<p>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。</p>	<p>3 同左</p>																																
<p>4 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">149,851千円</td> </tr> </table> <p>なお、上記の内、148,101千円は関係会社が営業者である匿名組合からの配当金であります。</p>	受取配当金	149,851千円	<p>4 関係会社との取引</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">受取配当金</td> <td style="text-align: right;">137,697千円</td> </tr> </table> <p>なお、上記の内、105,947千円は関係会社が営業者である匿名組合からの配当金であります。</p>	受取配当金	137,697千円																												
受取配当金	149,851千円																																
受取配当金	137,697千円																																

(株主資本等変動計算書関係)

第38期(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	15,036	3,050	-	18,086
合計	15,036	3,050	-	18,086

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加3,050株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

第39期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

	前事業年度末株式数 (株)	当事業年度増加株式数 (株)	当事業年度減少株式数 (株)	当事業年度末株式数 (株)
普通株式(注)	18,086	6,439	-	24,525
合計	18,086	6,439	-	24,525

(注) 普通株式の自己株式の株式数の増加6,439株は、単元未満株式の買取りによるものであります。

(リース取引関係)

第38期(自 平成19年1月1日 至 平成19年12月31日)

該当事項はありません。

第39期(自 平成20年1月1日 至 平成20年12月31日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

第38期(平成19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39期(平成20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38期 (平成19年12月31日)	第39期 (平成20年12月31日)																																										
<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">223,054千円</td> </tr> <tr> <td>販売用不動産評価損</td> <td style="text-align: right;">297,929千円</td> </tr> <tr> <td>工事補償引当金</td> <td style="text-align: right;">63,925千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">142,743千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">40,061千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">767,714千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">767,714千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	繰越欠損金	223,054千円	販売用不動産評価損	297,929千円	工事補償引当金	63,925千円	退職給付引当金	142,743千円	その他	40,061千円	繰延税金資産小計	767,714千円	評価性引当額	767,714千円	繰延税金資産合計	千円	繰延税金負債合計	千円	繰延税金資産の純額	千円	繰延税金負債の純額	千円	<p>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</p> <p>繰延税金資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰越欠損金</td> <td style="text-align: right;">822,178千円</td> </tr> <tr> <td>たな卸資産評価損</td> <td style="text-align: right;">823,283千円</td> </tr> <tr> <td>退職給付引当金</td> <td style="text-align: right;">143,311千円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">71,464千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,860,237千円</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">1,860,237千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">千円</td> </tr> </table> <p>繰延税金負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">繰延税金負債合計</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金負債の純額</td> <td style="text-align: right;">千円</td> </tr> </table>	繰越欠損金	822,178千円	たな卸資産評価損	823,283千円	退職給付引当金	143,311千円	その他	71,464千円	繰延税金資産小計	1,860,237千円	評価性引当額	1,860,237千円	繰延税金資産合計	千円	繰延税金負債合計	千円	繰延税金資産の純額	千円	繰延税金負債の純額	千円
繰越欠損金	223,054千円																																										
販売用不動産評価損	297,929千円																																										
工事補償引当金	63,925千円																																										
退職給付引当金	142,743千円																																										
その他	40,061千円																																										
繰延税金資産小計	767,714千円																																										
評価性引当額	767,714千円																																										
繰延税金資産合計	千円																																										
繰延税金負債合計	千円																																										
繰延税金資産の純額	千円																																										
繰延税金負債の純額	千円																																										
繰越欠損金	822,178千円																																										
たな卸資産評価損	823,283千円																																										
退職給付引当金	143,311千円																																										
その他	71,464千円																																										
繰延税金資産小計	1,860,237千円																																										
評価性引当額	1,860,237千円																																										
繰延税金資産合計	千円																																										
繰延税金負債合計	千円																																										
繰延税金資産の純額	千円																																										
繰延税金負債の純額	千円																																										
<p>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</p> <p>当事業年度は、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。</p>	<p>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</p> <p>当事業年度は課税所得が発生していないため記載しておりません。</p>																																										

## (1株当たり情報)

第38期 (自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)		第39期 (自平成20年1月1日 至平成20年12月31日)	
1株当たり純資産額	279円82銭	1株当たり純資産額	154円17銭
1株当たり当期純利益	56円91銭	1株当たり当期純損失	117円67銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため、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、1株当たり当期純損失であり、また、潜在株式が存在しないため記載しておりません。	

(注) 1 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第38期	第39期
純資産の部の合計額(千円)	6,294,466	3,467,050
普通株式に係る純資産額(千円)	6,294,466	3,467,050
純資産の部の合計額と1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式に係る当期末の純資産額との差額(千円)		
普通株式の発行済株式数(株)	22,513,000	22,513,000
普通株式の自己株式数(株)	18,086	24,525
1株当たり純資産額の算定に用いられた普通株式の数(株)	22,494,914	22,488,475

2 1株当たり当期純利益又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第38期	第39期
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	1,280,168	2,646,396
普通株式に係る当期純利益又は当期純損失( ) (千円)	1,280,168	2,646,396
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)	22,495,764	22,490,811

## (重要な後発事象)

第38期(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

該当事項はありません。

第39期(自平成20年1月1日至平成20年12月31日)

該当事項はありません。



【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【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	882,084	1,758		883,842	408,458	21,313	475,384
構築物	12,960			12,960	12,437	129	523
機械及び装置	48,050			48,050	43,321	669	4,728
器具・備品	99,241	1,899	11,156	89,983	65,632	12,787	24,350
土地	763,282			763,282			763,282
有形固定資産計	1,805,618	3,657	11,156	1,798,119	529,849	34,901	1,268,269
無形固定資産							
借地権	243,286			243,286			243,286
ソフトウェア	40,629	10,919	680	50,869	21,780	9,016	29,088
電話加入権	12,487			12,487			12,487
その他	7,500			7,500	5,625	375	1,875
無形固定資産計	303,903	10,919	680	314,143	27,405	9,391	286,737
長期前払費用	28,523		28,523			8,609	
繰延資産							
繰延資産計							

【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	10,279	6,827	2,000	2,569	12,537
工事補償引当金	155,916		154,544	1,372	

(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558千円及び債権の回収による戻入額2,010千円であります。

2. 工事補償引当金の当期減少額「その他」の金額は、実績との差額であります。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

資産の部

(1) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	21
預金の種類	
当座預金	14,725
普通預金	1,166,431
別段預金	414
小計	1,181,571
合計	1,181,592

(2) 売掛金

イ 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
近鉄不動産(株)	8,382
近畿菱重興産(株)	2,782
中央三井信託銀行(株)	1,181
アーバンサービス(株)	711
その他	19,842
合計	32,900

ロ 売掛金滞留状況

期首残高(千円)	当期発生高(千円)	当期回収高(千円)	当期末残高(千円)	回収率(%)	滞留期間(カ月)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	$\frac{(A)+(D)}{2} \div \frac{(B)}{12}$
33,999	197,978	199,077	32,900	85.8	2.027

(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)	摘要
中高層住宅	自社計画物件(販売用マンション等)	17,078,426	
	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)	43,495	
宅地		279,500	1,270.33㎡
合計		17,401,422	

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	405	10,390,386
	兵庫県	151	3,578,411
	京都府	77	3,143,903
	滋賀県	1	9,220
	小計	634	17,121,922
宅地	大阪府		279,500
合計		634	17,401,422

(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	13,556,952
合計		13,556,952

(5) 開発用不動産

区分	面積(㎡)	金額(千円)
近畿地区	17,669.97	7,791,238
合計	17,669.97	7,791,238

負債の部

(1) 買掛金

相手先	金額(千円)
(株)ピーエス三菱	2,420,939
(株)ナカノフドー建設	2,198,850
(株)熊谷組	1,500,874
五洋建設(株)	387,278
東洋電気通信工業(株)	8,949
その他	48,158
合計	6,565,049

(2) 短期借入金

借入先	金額(千円)
森トラスト(株)	8,300,000
住友信託銀行(株)	1,670,000
(株)静岡銀行	500,000
(株)みなと銀行	500,000
(株)滋賀銀行	100,000
合計	11,070,000

(3) 一年以内に返済予定の長期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行(株)	6,000,000
(株)三井住友銀行	4,100,000
みずほ信託銀行(株)	2,600,000
(株)りそな銀行	1,600,000
(株)三菱東京UFJ銀行	1,000,000
その他	900,000
合計	16,200,000

(4) 長期借入金

借入先	金額(千円)
住友信託銀行(株)	4,000,000
(株)三井住友銀行	1,000,000
みずほ信託銀行(株)	1,000,000
(株)みずほ銀行	1,000,000
(株)りそな銀行	700,000
合計	7,700,000

(3) 【その他】

該当事項はありません。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	1月1日から12月31日まで
定時株主総会	3月中
基準日	12月31日
株券の種類(注)1	1,000株券、5,000株券、10,000株券
剰余金の配当の基準日	6月30日(中間配当)、12月31日(期末配当)
1単元の株式数	1,000株
株式の名義書換え(注)1	
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
株主名簿管理人	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
株主名簿管理人	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
公告掲載方法	当社の公告は、電子公告により行うこととします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。 公告掲載URL( <a href="http://www.urbanlife.co.jp">http://www.urbanlife.co.jp</a> )
株主に対する特典	なし

(注)1. 「株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律」(平成16年法律第88号)の施行に伴い、平成20年12月22日開催の取締役会決議により、平成21年1月5日を効力発生日とする株式取扱規程の改正を行い、該当事項はなくなっております。

2. 当社の定款の定めにより、当社の株主(実質株主を含む。)は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

(1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利

(2) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当て、および募集新株予約権の割当てを受ける権利

(3) 単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを当社に請求をする権利

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等の会社名

株式会社森トラスト・ホールディングス及び森トラスト株式会社

親会社等状況報告書の提出日 平成20年6月26日

## 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<br>及びその添付書類 | 事業年度<br>(第38期)  | 自 平成19年1月1日<br>至 平成19年12月31日 | 平成20年3月27日<br>近畿財務局長に提出。  |
| (2) 臨時報告書               | 企業内容等の開示に関する内閣府令 第<br>19条第2項第9号(代表取締役の異動)<br>の規定に基づく臨時報告書               |                              | 平成20年6月23日<br>近畿財務局長に提出。  |
| (3) 半期報告書               | (第39期中)   | 自 平成20年1月1日<br>至 平成20年6月30日  | 平成20年9月19日<br>近畿財務局長に提出。  |
| (4) 臨時報告書               | 企業内容等の開示に関する内閣府令 第<br>19条第2項第12号及び第19号(たな卸資<br>産評価損の計上)の規定に基づく臨時報<br>告書 |                              | 平成20年11月10日<br>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20年 3月26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 渡 沼 照 夫

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 西 野 勇 人

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成19年1月1日から平成19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、連結株主資本等変動計算書、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であり、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19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。

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21年 3月25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 渡 沼 照 夫

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 西 野 勇 人

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成20年1月1日から平成20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、連結株主資本等変動計算書、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20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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項4(1)に記載されているとおり、会社は、当連結会計年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を早期適用している。

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20年3月26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 渡 沼 照 夫

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 西 野 勇 人

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成19年1月1日から平成19年12月31日までの第38期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書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19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。

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21年 3月25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 渡 沼 照 夫

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 西 野 勇 人

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成20年1月1日から平成20年12月31日までの第39期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書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であり、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20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

重要な会計方針2に記載されているとおり、会社は、当事業年度から「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成18年7月5日 企業会計基準第9号）を早期適用している。

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。