

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	近畿財務局長
【提出日】	平成24年11月9日
【会社名】	アーバンライフ株式会社
【英訳名】	URBAN LIFE Co., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 許 斐 信 男
【本店の所在の場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山 本 敏 之
【最寄りの連絡場所】	神戸市東灘区本山南町八丁目6番26号
【電話番号】	078-452-0668（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役 山 本 敏 之
【届出の対象とした募集有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集金額】	その他の者に対する割当 810,000,000円
【安定操作に関する事項】	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社大阪証券取引所 （大阪市中央区北浜一丁目8番16号）

## 第一部【証券情報】

### 第1【募集要項】

#### 1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	9,000,000株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない提出会社における標準となる株式です。 なお、単元株式数は1,000株です。

(注) 1 本有価証券届出書による当社普通株式に係る募集（以下「本第三者割当」といいます。）は、平成24年11月9日（金）開催の取締役会決議によるものであり、平成24年12月25日（火）開催予定の臨時株主総会による承認が条件となります。

2 振替機関の名称及び住所は下記のとおりです。

振替機関名称 株式会社証券保管振替機構

振替機関住所 東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2【株式募集の方法及び条件】

##### (1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	-	-	-
その他の者に対する割当	9,000,000株	810,000,000	405,000,000
一般募集	-	-	-
計（総発行株式）	9,000,000株	810,000,000	405,000,000

(注) 1 第三者割当の方法によります。

2 発行価額の総額は会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の額の総額です。また、増加する資本準備金の額の総額は、405,000,000円です。

##### (2)【募集の条件】

発行価格（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
90	45	1,000株	平成24年12月26日（水）	-	平成24年12月26日（水）

(注) 1 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

2 発行価格は会社法上の払込金額であり、資本組入額は会社法上の増加する資本金の額です。

3 当社は、新株式の割当予定先との間で総数引受契約を締結する予定です。払込期日までに、新株式の割当予定先との間で総数引受契約を締結しない場合は、本第三者割当による新株式発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）は行われませんこととなります。

4 申込みの方法は、総数引受契約を締結し、払込期日に後記払込取扱場所へ発行価額の総額を払込むものとします。

## (3)【申込取扱場所】

店名	所在地
アーバンライフ株式会社 管理部	神戸市東灘区本山南町八丁目 6 番26号

## (4)【払込取扱場所】

店名	所在地
三井住友信託銀行 大阪本店営業部	大阪市中央区北浜四丁目 5 番33号

## 3【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4【新規発行による手取金の使途】

## (1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
810,000,000	19,490,000	790,510,000

(注) 1 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2 発行諸費用の概算額の内訳は、主に登記費用、株主総会関連費用、フィナンシャルアドバイザー手数料、弁護士費用等です。

## (2)【手取金の使途】

上記の差引手取概算額790,510,000円につきましては、190,510,000円を賃貸資産の設備投資等に、600,000,000円を有利子負債の返済に充当する予定です。有利子負債の返済については、森トラスト株式会社から調達した借入金に対する返済資金に充当する予定であり、支出予定時期につきましては、平成25年1月に返済を予定しております。なお、支出までの資金管理は、当社預金口座にて行います。

また、資金使途の詳細は以下の通りです。

具体的な資金使途	金額(千円)	支出予定時期
東神戸センタービル 維持保全の設備投資	190,510	平成24年12月～平成27年3月
借入金の返済	600,000	平成25年1月

維持保全の設備投資の対象となっている東神戸センタービルの詳細は以下の通りです。

所在地	主たる構造及び規模	設備の内容・用途	延床面積(m <sup>2</sup> )	維持保全の 設備投資の詳細
神戸市東灘区	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造 地上14階 (竣工：平成4年1月)	事務所・店舗	25,740.46	変電設備更新 照明設備更新 外壁更新等

## 第2【売出要項】

該当事項はありません。

## 第3【第三者割当の場合の特記事項】

## 1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	名称	森トラスト株式会社	
	本店の所在地	東京都港区虎ノ門二丁目3番17号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 森 章	
	資本金	10,000百万円	
	事業の内容	都市開発、ホテルの経営及び投資事業	
	主たる出資者及びその出資比率	株式会社森トラスト・ホールディングス	100%
b. 提出者と割当予定先との関係	出資関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している当社の株式の数	11,360,000株
	人事関係	割当予定先の従業員2名が当社の取締役を兼務しております。	
	資金関係	当社は割当予定先より214億円の借入を行っております。	
	技術又は取引等の関係	-	

（注） 割当予定先の概要及び提出者と割当予定先との関係の欄は、平成24年11月9日現在におけるものです。

## c. 割当予定先の選定理由

後記「6 大規模な第三者割当の必要性」に記載のとおり、当社グループは、新規の不動産開発を一時休止し、完成在庫の早期完売や販売代理・仲介事業の営業力強化に注力し、あわせて安定収益拡大のため不動産賃貸事業の収益力向上やコスト削減に取り組み、収益構造の転換を図ってまいりました。一方、休止中の不動産販売（分譲マンション）事業については、今後の見通しについて不透明感を払拭できないため、分譲マンション事業から一時撤退し、それに伴い分譲マンション事業用地として当社が保有している開発用不動産等の売却等を行うことといたしました。かかる売却等に伴う約38億円の損失計上により、当社の純資産は大きく毀損し、債務超過に転じることが見込まれます。一方で、賃貸事業の主力物件である東神戸センタービルは竣工から20年を迎え、今後の収益の拡大のためには設備更新等が必要不可欠であります。手元資金は有利子負債の返済、運転資金等に充当する予定であるため、新たな資金調達なしにこれを行うことは難しく、また前述のとおり純資産が大きく減少する中で更なる負債性資金の調達を行うことは財務基盤の不安定性を高めるため望ましくありません。

大きく毀損する純資産の回復をはかり、債務超過リスクを極力縮小しつつも、適切な設備投資を行うことにより、円滑な事業運営を継続し、当社の再建計画を達成することが当社の喫緊の課題であり、当社はかかる対応策について当社親会社である森トラスト株式会社と共に検討を重ねて参りました。その結果、当社は、森トラスト株式会社に対し、本第三者割当増資による新たな資本の注入及び30億円の債務免除を要請するに至り、森トラスト株式会社からの承諾を得ることとなりました。これにより当社は債務超過を回避することが可能となります。

以上のとおり、当社の一連の諸施策と今後の事業方針につき深い理解をいただいた当社親会社の森トラスト株式会社を割当先として選定いたしました。

なお、今回の増資に伴い、割当予定先から新たな役員の招聘を行う予定はございません。

d．割り当てようとする株式の数  
当社普通株式 9,000,000株

e．株券等の保有方針

当社は、割当予定先から、本第三者割当増資に基づく当社株式の取得につきましては、中長期の保有方針である旨の説明を受けております。なお、当社は、割当予定先に対して、払込期日から2年以内に割当株式の全部又は一部を譲渡した場合には、譲渡を受けた者の氏名又は名称及び譲渡株式数等の内容を直ちに当社へ書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社大阪証券取引所に報告すること、並びに当該報告内容が公衆縦覧に供されることに同意することにつき、確約書を締結することとしております。

f．払込みに要する資金等の状況

本第三者割当増資の払込みに要する資金につきましては、親会社等状況報告書に記載されている割当予定先の直近の財務諸表により現金・預金残高（129億円）等を把握した上で、割当予定先に対し資金の調達手段、保有状況と今後の見込み及びその確実性等につきヒアリングを実施した結果、割当予定先は本第三者割当増資の払込みに必要な自己資金を保有しており、問題はないものと判断しております。

g．割当予定先の実態

当社は、割当予定先からは当該割当予定先及び当該割当予定先の主たる出資者、子会社、役員等が反社会的勢力等とは一切関係がない旨の表明書を取得しており、さらに、株式会社帝国データバンクの信用調査レポートの内容を全般にわたって確認し、さらにはインターネット検索サイトを利用し、割当予定先等に関し、法人名、役員名、株主名、取引先等それぞれについて反社会的勢力等を連想させるキーワードと併せて検索を行うことにより収集した情報を検証した結果、反社会的勢力等との関わりを疑わせるものが検出されませんでした。以上の点を踏まえ総合的に判断し、割当予定先が反社会的勢力等とは一切関係がないものと判断しており、その旨の確認書を株式会社大阪証券取引所に提出しています。

なお、割当予定先は昭和45年に設立された東京都港区に本社を置く日本有数の不動産デベロッパーであり、都市開発、オフィスビルを中心とした不動産の所有・賃貸・管理、ホテル事業、投資事業を行っております。平成10年1月に森ビル開発株式会社（割当予定先である現 森トラスト株式会社であり、以下同様。）は、当社株式3,352,000株（発行済株式数の約32%）を当社の当代表取締役社長であった廣瀬吉彦氏他5名から譲り受け筆頭株主となりました。

当時、経済情勢の悪化にともない当社の業績は低迷し、経常赤字の状況が続いていたため、当社は、取引金融機関の債権放棄による支援を骨子とする事業再構築計画を策定し、経営の建て直しを図ることを決定しました。それを機に、当社は、当社の主力銀行である住友信託銀行（現 三井住友信託銀行）を通じて森ビル開発株式会社に資本参加を依頼し、森ビル開発株式会社は、金融機関の支援による事業再構築計画の遂行を前提に、当社に資本参加し当社をグループ会社の1社として支援することを決定しました。

割当予定先はその後当社株式の取得を継続し、平成16年10月に持株比率は50%を上回る水準となりました。

割当予定先は、直近の連結財務諸表において総資産8,494億円、純資産2,264億円の安定した財務基盤を有し、同社の前事業年度においては営業収益955億円、当期純利益161億円を計上するなど、安定した経営成績を誇っております。

## 2【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

### 3【発行条件に関する事項】

発行価額の算定根拠及びその具体的内容

当社普通株式の株価変動率が高いことから、本第三者割当増資の発行価額を決定するにあたり、本第三者割当増資に係る取締役会決議日の直前営業日（平成24年11月8日）、直前1ヶ月間（平成24年10月9日から平成24年11月8日まで）、直前3ヶ月間（平成24年8月9日から平成24年11月8日まで）及び直前6ヶ月間（平成24年5月9日から平成24年11月8日まで）の株式会社大阪証券取引所における当社普通株式の終値又は終値の平均値を参考とした上で、90円（直前営業日終値対比アップ率30.4%。但し、小数点以下第2位を切り捨て。）といたしました。発行価額の決定にあたっては、債務超過を回避するために必要な資本調達額、大規模な新株式発行による既存株主への希薄化の影響、割当先の持分比率を一定水準に抑えることへの配慮、同業他社の株価水準及び当社の再建計画に基づく当社の企業価値向上を踏まえて、割当先と協議し決定いたしました。

当該発行価額（90円）につきましては、上記取締役会決議の日の直前1ヶ月間（平成24年10月9日から平成24年11月8日まで）における当社普通株式の終値の平均値（67円）に対するアップ率が34.3%、直前3ヶ月間（平成24年8月9日から平成24年11月8日まで）における当社普通株式の終値の平均値（66円）に対するアップ率が36.4%、直前6ヶ月間（平成24年5月9日から平成24年11月8日まで）における当社普通株式の終値の平均値（68円）に対するアップ率が32.4%となっており、いずれの期間においても、発行価額である90円が特に有利な発行価額には該当しないものと判断しております。また、当社は、上記発行価額の算定根拠については、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠するものと考えております。

なお、本第三者割当増資に係る取締役会に出席した監査役4名から、上記の算定根拠に基づく発行価額は、当社普通株式の客観的価値を表わす市場価格を基準にし、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に準拠したものであり、当社の直近の財政状態及び経営成績等を勘案し、適正かつ妥当であることから、割当先に特に有利な発行価額には該当しない旨の意見を得ております。

発行数量及び株式の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当増資により、新たに発行する普通株式9,000,000株の、平成24年9月30日現在の発行済株式総数22,513,000株に対する割合は39.98%、割当予定先に新たに付与する議決権数9,000個の総議決権数22,406個に対する割合は40.17%となり、大規模な希薄化が生じる見込みであります。

本第三者割当増資の規模は、既存の株主の皆様にご与える希薄化の影響、賃貸資産の設備投資等及び有利子負債の返済に必要な金額を踏まえ、割当先と協議の上決定いたしました。本第三者割当増資による資金調達により、大きく毀損し債務超過に転じることが見込まれた資本の充実をはかるとともに、調達資金を賃貸資産の設備投資等及び有利子負債の返済に充当することは、森トラスト株式会社による30億円の債務免除と合わせ、当社の賃貸事業の強化による収益力の向上、有利子負債の大幅な圧縮及び債務超過回避による財務体質の抜本的強化に資するものであると考えており、当社として本第三者割当増資は株主利益に資する十分な合理性があるものと判断しております。

### 4【大規模な第三者割当に関する事項】

平成24年9月30日現在の当社の発行済株式総数22,513,000株に係る議決権総数は22,406個であり、本第三者割当増資により発行される新株式9,000,000株に係る議決権数は9,000個となりますので、当該新株式数の発行済株式総数に対する割合は39.98%、当該新株式数に係る議決権数の議決権総数に対する割合は40.17%となり、本第三者割当増資により25%以上の割合で希薄化が生じます。従いまして、本第三者割当増資による新株式発行は大規模な第三者割当に該当するものであります。

## 5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	総議決権数に 対する所有議 決権数の割合	割当後の所有 株式数 (千株)	割当後の総議 決権数に対す る所有議決権 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	50.70%	20,360	64.83%
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	10.05%	2,252	7.17%
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号	1,120	5.00%	1,120	3.57%
出口 三郎	長野県松本市	625	2.79%	625	1.99%
戸谷 康信	名古屋市昭和区	354	1.58%	354	1.13%
奥田 雅治	兵庫県芦屋市	328	1.46%	328	1.04%
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%	328	1.04%
株式会社異商店	大阪府寝屋川市東香里園町21番21号	261	1.16%	261	0.83%
前田 正治	大阪市生野区	249	1.11%	249	0.79%
タカラ興産株式会社	大阪市中央区南新町二丁目4番14号	217	0.97%	217	0.69%
計	-	17,094	76.29%	26,094	83.09%

(注) 1 割当前の所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成24年9月30日現在における株主名簿に基づき記載しております。

2 割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、割当後の所有株式数にかかる議決権の数を平成24年9月30日時点の総議決権数(22,406個)に本第三者割当増資により増加する議決権数(9,000個)を加えた数で除して算出した割合です。

## 6【大規模な第三者割当の必要性】

当社は、主に「アーバンライフ」、「アーバンコンフォート」のブランド名を冠した新築マンションの開発、分譲を行い、これまでに380棟、約3万7千戸の供給を行ってまいりました。

しかしながら、平成19年以降の不動産市況において、それまで上昇基調だった分譲マンション販売価格が下落に転じ、当社におきましても平成20年12月期に、販売価格の下落、販売不振による大幅な赤字を計上し、大量の完成在庫を抱えることとなったため、新規の分譲マンション開発も休止することといたしました。

以後、完成在庫の一扫を目指して販売に注力したものの、値引き販売と販売経費の増加により損失は拡大し、平成20年12月期以降、4期連続で連結最終赤字を計上することとなり、平成19年12月期末における純資産残高66億16百万円が、平成23年3月期には2億49百万円まで減少し、財政状況が悪化いたしました。

こうした状況において、当社は、平成20年以降、経費の削減、賞与の停止、役員報酬の削減、従業員給与のカット、関係会社への人員転籍、関係会社株式の完全売却を実施し、財政、組織両面のスリム化を推進してきました。最終的には平成23年に希望退職の募集を行い、今般、当社は新築分譲マンション事業からは一旦撤退し、当社グループは不動産賃貸、販売代理・仲介、不動産管理事業を中心とした事業構造に完全に転換したうえで、安定的な収益確保を図り、自己資本の充実、企業価値の向上を推し進めることが最善であると判断いたしました。

これにより、当社は、現在保有している分譲マンション事業用地を全て売却し、債務の圧縮を図ることといたしました。現市況において当該事業用地の売却等を行うことで約38億円の損失の発生が見込まれ、結果、大幅な債務超過に転じることが見込まれるため、当社の親会社である森トラスト株式会社に支援を要請し、本第三者割当増資による8億1,000万円の新たな資本の注入及び総借入額214億円のうち30億円の債務免除の実施をご了解いただきました。これらにより当社は当該事業用地の売却等による債務超過を回避することが可能となります。また、当社は、本第三者割当増資により調達した資金のうち、1億9,051万円を賃貸資産の設備投資等に充当し、6億円を有利子負債の返済に充当し、財務基盤の抜本的な強化をはかることといたします。

これら一連の施策により、分譲マンション事業からの撤退による収益変動リスクの低減、賃貸事業の強化による収益力の向

上、有利子負債の大幅な圧縮及び抜本的な財務基盤の再構築が可能となるものと考えております。

今後におきましては、以下の3事業を当社グループの主力事業として推進していく所存です。

オフィス、住宅、店舗等の不動産賃貸事業（アーバンライフ㈱）

オフィス：当社の主力物件である東神戸センタービルの稼働率向上、効率的運営による収益力強化。

住宅：分譲マンション賃貸転用物件の収益の最大化、既存住宅物件の効率的運営を図る。

店舗その他：最適運用、効率化を図り、利益の伸長を目指す。

京阪神間における不動産仲介、賃貸管理事業（アーバンライフ住宅販売㈱）

京阪神間に店舗展開を行うアーバンライフ住宅販売㈱（以下「UL住販」といいます。）において、地元密着型のきめ細かいサービスを提供。売買仲介、賃貸仲介、賃貸管理がそれぞれ連携を図り、富裕層の取込、安定的な物件情報の蓄積により、顧客の不動産における課題、要望に対して最適なソリューションを提供する。

他社分譲マンションの販売代理事業（アーバンライフ住宅販売㈱）

アーバンライフが培ってきた分譲マンション事業のノウハウ、UL住販において育んできた多種多様な物件販売の営業力及びマーケット調査力を武器として、他社マンションデベロッパーにおける新規開発に企画段階より積極的に関与。

仲介事業における事業用地紹介等もあわせ、販売代理契約の受託を推進する。

また、本事業再構築計画における分譲マンション事業用地売却による、売却代金の借入金返済充当、債務免除30億円及び増資資金8.1億円のうち6億円の借入金返済充当により、総額100億円の借入金圧縮が図られ、次年度以降、年間約1億円の金利負担の軽減に寄与することとなります。

以上により、当面は安定的な収益確保により自己資本を積み上げ、健全なバランスシートの構築を最優先に取り組んでまいります。

なお、当社は、第三者割当増資以外の資金調達の方法についても検討いたしました。負債性の資金調達は、大きく毀損した純資産の回復につながらないことから今回とりうる手段ではないものと判断いたしました。また、公募増資につきましては、現状の株式市場、当社の業績、財政状態、株価動向、株式流動性等から判断すると、現実的でなく、さらに、株主割当につきましては、調達額も不確定であり、また手続きにかかる時間及びコストを考慮いたしますと、困難であるものと判断しております。上記検討を踏まえ、第三者割当増資による資金調達が、当社のおかれた環境に鑑み、最善の選択肢であるものと考えております。

また、上記「4 大規模な第三者割当に関する事項」に記載のとおり、本第三者割当増資による新株式発行は大規模な第三者割当に該当するものであります。

そのため、株式会社大阪証券取引所の定める企業行動規範に関する規則第2条「第三者割当に係る遵守事項」により、経営者から一定程度独立した者による当該割当の必要性及び相当性に関する意見入手又は当該割当に係る株主総会決議等による株主の意思確認のいずれかの手続きをとることとなっています。

そこで、当社は、当社の社外監査役である山地進氏から、本第三者割当増資に関する決議を行った平成24年11月9日開催の取締役会に先立ち、平成24年11月9日付で、有利子負債の大幅な圧縮、債務超過回避による抜本的な財務基盤の再構築が可能となることより、本第三者割当増資には必要性が認められ、また、他の資金調達手段との比較、割当先の選定及び発行条件、並びに、取締役会決議における利益相反回避措置や臨時株主総会における株主の意思確認手続が予定されていることを踏まえれば、本第三者割当増資には相当性も認められるとして、本第三者割当増資は、必要かつ相当である旨の意見書を得ております。さらに、本第三者割当増資は、特に有利な金額での発行ではありませんが、当社は、本第三者割当増資の必要性及び相当性について、株主の皆様にご説明し、株主の皆様のご承認を得るべく、平成24年12月25日（火）開催予定の臨時株主総会に普通決議事項として付議することを決議いたしました。なお、本第三者割当増資は、当該臨時株主総会における承認を条件としております。

また、森トラスト株式会社は当社の支配株主に該当するため、本第三者割当増資は、支配株主との取引等に該当します。当社が平成24年6月29日に開示したコーポレートガバナンス報告書では「支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方策に関する指針」として、「当社と支配株主等との間で少数株主の利益に相反する恐れのある取引を行う場合は、当社取締役会において審議し、少数株主の保護に努めております。」と記載しております。

当該指針に関する本第三者割当増資における適合状況については、当社取締役会は、本第三者割当増資の実施の合理性につき社外監査役も含めて慎重に検討した上で、本第三者割当増資を行うことを決議しております。

また、当社取締役会は、株式会社大阪証券取引所の定める「企業行動規範に関する規則」第12条の2に基づき、本第三者割当増資が少数株主にとって不利益なものでないことに関する意見として、森トラスト株式会社との間に利害関係を有しない独立役員である当社の社外監査役である山地進氏から、本第三者割当増資に関する決議を行った平成24年11月9日開催の取締役会に先立ち、平成24年11月9日付で、本第三者割当増資が必要かつ相当である旨の意見において記載されている理由が



ら総合的に判断すれば、本第三者割当増資に係る取締役会決議は、支配株主等を除く当社の少数株主の利益に十分な配慮がなされており、当該少数株主にとって不利益なものではない旨の意見書を得ております。

なお、当社取締役の許斐信男氏及び高橋信氏については、利益相反となり得る立場（許斐信男氏は森トラスト株式会社の執行役員を兼務しており、高橋信氏は森トラスト株式会社の執行役員を兼務しております。）にあることに鑑みて、本第三者割当増資に係る取締役会決議に際しては、会社法第369条の規定に基づく定足数を確実に満たすという観点から、まず、両氏を除く取締役及び全監査役による審議並びに両氏を除く取締役による決議を行った上で、さらに、両氏を含む全取締役及び全監査役による審議並びに両氏を含む全取締役による決議を行っております。

#### 7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

#### 8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

### 第4【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部【公開買付けに関する情報】

### 第1【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

### 第2【統合財務情報】

該当事項はありません。

### 第3【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

## 第三部【追完情報】

### 1 臨時報告書の提出について

後記「第四部 組込情報」に記載の有価証券報告書（第43期）の提出日（平成24年6月28日）以降、本有価証券届出書提出日（平成24年11月9日）までの間において、以下の臨時報告書を提出しております。

（平成24年6月29日提出の臨時報告書）

（提出理由）

平成24年6月27日開催の当社第43回定時株主総会において、決議事項が決議されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項及び企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

（報告内容）

(1) 当該株主総会が開催された年月日

平成24年6月27日

(2) 当該決議事項の内容

第1号議案 取締役3名選任の件

取締役として、許斐信男、山本敏之及び高橋信の3名を選任する。

第2号議案 監査役1名選任の件

監査役として、柴田裕司を選任する。

第3号議案 補欠取締役1名選任の件

補欠取締役として、秋庭隆を選任する。

## (3) 当該決議事項に対する賛成、反対及び棄権の意思の表示にかかる議決権の数、当該決議事項が可決されるための要件並びに当該決議の結果

決議事項	賛成(個)	反対(個)	棄権(個)	可決要件	決議の結果 (賛成の割合)
第1号議案 取締役3名選任の件					
許斐 信男	18,316	43	0	(注)1	可決(99.77%)
山本 敏之	18,316	43	0		可決(99.77%)
高橋 信	18,316	43	0		可決(99.77%)
第2号議案 監査役1名選任の件				(注)1	
柴田 裕司	18,315	44	0		可決(99.76%)
第3号議案 補欠取締役1名選任の件				(注)1	
秋庭 隆	18,316	43	0		可決(99.77%)

(注)1 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の賛成による。

2 株主総会当日に出席した株主の賛成、反対及び棄権の意思の表示にかかる議決権の数は、当該株主からの議決権行使結果確認用紙の提出による確認に基づくものであります。

(4) 上記(3)の議決権の数に株主総会に出席した株主の議決権の数の一部を加算しなかった理由  
該当事項はありません。

(平成24年11月9日提出の臨時報告書)

(提出理由)

当社及び連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に著しい影響を与える事象が発生いたしましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第12号及び第19号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものであります。

(報告内容)

(1) 当該事象の発生年月日

平成24年11月9日(取締役会決議日)

(2) 当該事象の内容

当社は、事業再構築の一環として、分譲マンション事業から一時撤退し、それに伴い分譲マンション事業用地として当社が保有している開発用不動産等の売却等を行うこといたしました。これに伴い、かかる売却等による損失について、特別損失を計上する見込みであります。

また、当社親会社であります森トラスト株式会社からの借入金の一部につき、同社から30億円の債務免除を受けることで合意に至りましたので、かかる債務免除による利益について特別利益を計上する見込みであります。

(3) 当該事象の損益及び連結損益に与える影響額

平成25年3月期第3四半期会計期間及び同連結会計期間において、上記のとおり、開発用不動産等の売却等を行うことにより発生する損失約38億円を特別損失に、また、債務免除を受けることにより発生する利益30億円を特別利益に、それぞれ計上する見込みであります。

2 事業等のリスクについて

後記「第四部 組込情報」の有価証券報告書（第43期）及び四半期報告書（第44期第2四半期）（以下「有価証券報告書等」という。）に記載の「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以降、本有価証券届出書提出日（平成24年11月9日）までの間において以下の追加が生じております。以下の内容は、当該追加部分のみを記載したもので、本有価証券届出書提出日現在において当社が判断したものであります。

有価証券報告書等の「事業等のリスク」には将来に関する事項が記載されておりますが、当該事項は、本有価証券届出書提出日（平成24年11月9日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載すべき将来に関する事項もありません。

（追加事項）

(14) 第三者割当による株式の新規発行について

本第三者割当による新規発行株式（9,000,000株）の、当社の発行済株式総数（22,513,000株）に占める割合は39.98%、新たに増加する議決権数9,000個の、総議決権数22,406個に対する割合は40.17%であり、当該新規株式が発行された場合、1株当たりの株式の価値に希薄化を生じさせます。この結果、当社株式の市場株価や当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

(15) 上場廃止基準抵触のリスクについて

債権者による債務免除の額	3,000百万円
最近事業年度の末日（平成24年3月31日現在）の債務の総額	23,382百万円
最近事業年度の末日の債務の総額に対する債務免除等の額の割合	13.40%

本第三者割当及び森トラスト株式会社による債務免除、並びに、事業再構築を含めた一連の計画において、当社は、債務の総額の100分の10に相当する額以上の債務免除を受けることとなります。株式会社大阪証券取引所の定める規則によれば、当該債務免除の合意を債権者等と行った場合において当社が同取引所に再建計画等の審査にかかる申請を行い、その旨を開示した場合、当該開示の日の翌日から1ヶ月間の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日の上場時価総額のいずれもが5億円以上となるときは、当社普通株式の上場は維持されることとなりますが、これらを満たさない場合には当社普通株式は上場廃止となる可能性があり、かかる場合には当社普通株式の譲渡は極めて困難になり、また、当社普通株式の価値が著しく毀損する可能性があります。

## 第四部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第43期)	自 平成23年4月1日 至 平成24年3月31日	平成24年6月28日 近畿財務局長に提出
四半期報告書	事業年度 (第44期第2四半期)	自 平成24年7月1日 至 平成24年9月30日	平成24年11月2日 近畿財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを「開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）」A4-1に基づき本有価証券届出書の添付書類としております。

## 第五部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第六部【特別情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の四半期レビュー報告書

平成24年11月1日

アーバンライフ株式会社  
取締役会 御中

### 有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 松井隆雄 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西野勇人 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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24年4月1日から平成25年3月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（平成24年7月1日から平成24年9月30日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成24年4月1日から平成24年9月30日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

#### 四半期連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

#### 監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社の平成24年9月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- (注) 1 上記は、四半期レビュー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(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。  
2 四半期連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年 6 月27日

アーバンライフ株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 西 野 勇 人

### < 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられているアーバンライフ株式会社の平成23年4月1日から平成24年3月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

### 連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社及び連結子会社の平成24年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、アーバンライフ株式会社の平成24年3月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、アーバンライフ株式会社が平成24年3月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2 連結財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。

## 独立監査人の監査報告書

平成24年 6 月27日

アーバンライフ株式会社  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 松 井 隆 雄

指定有限責任社員  
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23年4月1日から平成24年3月31日までの第43期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、アーバンライフ株式会社の平成24年3月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれておりません。