

平成 24 年 11 月 9 日

各 位

会 社 名 アーバンライフ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 許 斐 信 男  
(コード番号 8851 大証第二部)  
問合せ先 取締役 山 本 敏 之  
(TEL 078-452-0668)

### 債務免除等の金融支援に関するお知らせ

当社は、本日付で、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、同社に対して債務免除を要請し、合意に至りましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 1. 債務免除等の金融支援を受けるに至った経緯

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、完成在庫の一掃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、当社保有の賃貸不動産による賃貸事業収益と当社子会社の販売代理・仲介事業および不動産管理事業による収益で利益が確保できる体制の構築を進めてまいりました。結果、前事業年度の平成 24 年 3 月期は 4 期ぶりの連結最終利益の確保を達成することが出来ました。

当事業年度である平成 25 年 3 月期におきましては、大きな市況の変動がなければ、現在の人員体制を前提とした不動産賃貸、販売代理・仲介、不動産管理事業の収益構成において年間約 2 億 95 百万円の連結経常利益を確保できる見通しであり、その後においても同水準の収益を確保できる体制まで合理化できたものと考えております。

一方、休止中の分譲マンション事業について、今後の分譲マンション市場は短期的には消費

税増税による駆け込み需要が見込まれますが、増税後は駆け込み需要の反動による需要低下も懸念され、中長期的には、少子高齢化と過剰な住宅ストックにより、新築分譲マンションの需要は低下し、新築分譲マンションの市場規模は縮小の傾向にあるものと予想されます。

こうした分譲マンション市場の見通しが不透明な中、これまで合理化を図ってきた当社の現状の財政、企業規模において、開発期間が長期にわたる分譲マンション事業をあらためて再開することは非常にリスクの高いものと判断し、今般、当社は、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が、現市況において当該事業用地の売却を行うことで多額の売却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ます。

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、今般、当社は事業再構築計画（今回の金融支援を含む、当社が作成した事業リストラクチャリングの計画をいい、以下、「本計画」といいます。）を策定し、森トラスト株式会社に本計画に基づく支援を要請し、本日、森トラスト株式会社に本計画を承諾いただき、以下の金融支援の実施をご了解いただきました。

## 2. 債務の内容（平成 24 年 11 月 8 日現在）

(1) 借入先	森トラスト株式会社
(2) 債務の種類	借入金
(3) 債務の額および債務の総額に対する割合	214 億円、95.61%

## 3. 金融支援等の概要

### (1) 債務免除

①借入先	森トラスト株式会社
②免除を受ける債務の内容および金額	30 億円
③債務免除日	平成 24 年 12 月 26 日

### (2) 新資本投入による支援

上記（1）とあわせて、当社は平成 24 年 12 月 25 日開催予定の当社臨時株主総会における承認を前提として、親会社等である森トラスト株式会社を引受先とする第三者割当増資を予定しております。当該第三者割当増資の詳細につきましては、本日、別途開示しております「第三者割当による新株式の発行および主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 4. 再建計画の概要

##### (1) 経営が困難になった原因

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、完成在庫の一掃を目指して販売に注力したものの、更なる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。

##### (2) 本計画の具体的内容

本計画の内容につきましては、本日、別途開示しております『「アーバンライフ株式会社事業再構築（再建）計画」の株式会社大阪証券取引所への提出について』をご参照ください。

#### 5. 今後の見通し

本日、別途開示しております「特別利益、特別損失の計上および業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 6. 上場廃止基準への該当等に関する事項

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	22,382百万円
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%

上記のとおり、本計画における債務免除額が最近事業年度の末日における債務の総額の100分の10に相当する額以上となることから、株式会社大阪証券取引所の定める「株券上場廃止基準」第3条の2第1項に規定する再建計画等の審査に係る申請を行いました。

本計画の開示を行い、株式会社大阪証券取引所が「本所が適当と認める再建計画」であると認定した場合には、当社株式は、同規程に基づき、上場時価総額に関して1ヶ月間（平成24年11月10日～平成24年12月9日）の平均上場時価総額及び当該1ヶ月間の最終日（平成24年12月9日（実質的には平成24年12月7日））の上場時価総額のいずれもが5億円以上となったときに上場維持されることとなります。

また、本計画を株式会社大阪証券取引所が「本所が適当と認める再建計画」でないと判断した場合または上場時価総額に関して1ヶ月間（平成24年11月10日～平成24年12月9日）の平均上場時価総額もしくは当該1ヶ月間の最終日（平成24年12月9日（実質的には平成24年12月7日））の上場時価総額が5億円以上とならない場合は、当社株式は

上場廃止となります。

以 上