

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)

「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

当社は、本日公表いたしました「債務免除等の金融支援に関するお知らせ」に記載のとおり、親会社であります森トラスト株式会社（以下、「森トラスト」といいます。）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。当社は、事業再構築（再建）計画（以下、「本事業再構築計画」といいます。）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、平成 24 年 11 月 9 日（本日）付で、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、本事業再構築計画を株式会社大阪証券取引所に提出いたしましたのでお知らせいたします。

本事業再構築計画の開示を行い、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」とであると認定した場合には、当社株式は、同基準に基づき、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、本事業再構築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のでお知らせいたします。

なお、本件において「本所が適当と認める再建計画」とは次の(a)から(c)までに該当するものを行います。

- (a) 上場会社が、財政状態の改善のために、債権者による債務の免除に関する合意を当該債権者
と行った場合（当該債務の免除の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 に相当する額以上である場合に限る。）において、当該再建計画が、当該債権者の合意を

得ているものであること。

- (b) 当該再建計画に次のイ及びロに定める事項が記載されていること
 - イ 当該上場銘柄の全部を消却するものでないこと。
 - ロ 前(a)に規定する合意がなされていること及びそれを証する内容
- (c) 当該再建計画に上場廃止の原因となる事項が記載されているなど公益又は投資者保護の観点から適当でないと認められるものでないこと。

本事業再構築計画の内容は下記のとおりであります。

1. 当社業績のこれまでの推移

(1) 当社業績推移の経緯要約

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。

(2) 業績悪化に対するこれまでの経営合理化策等

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。

(3) 現時点における当社グループの課題

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。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と共に検討を重ね、今般、次の事業再構築計画を策定いたしました。

2. 本事業再構築計画の内容

(事業再構築計画骨子・内容)

(1) 事業構造転換施策

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を全て売却のうえ売却代金を借入金の返済資金 66 億円に充当。その他の不良資産も整理（以下、総称して「事業構造転換施策」という。）し、バランスシートのスリム化並びに資産の健全化を図ります。

開発用不動産等の売却については売却先等の選定も進めながら、本年度第3四半期末（平成 24 年 12 月末）までに売却手続き完了が見込まれており、これを含む以下の内容にて、当事業年度における事業構造転換施策による損失として特別損失約 38 億円を計上する予定であります。

特別損失の内容	特別損失見込み額
分譲マンション事業用地として当社が保有する開発用不動産等としての未開発土地7物件の売却による損失	27億20百万円
市場での販売が難しいと販売用不動産等について一括処分等を行うことにより見込まれる損失について評価減を実施	10億36百万円

(2) 親会社による金融支援

上記(1)にかかる事業構造転換施策の実施に伴う約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るため、森トラストに対し支援を要請し、本日(平成24年11月9日)付公表の「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」に記載のとおり、第三者割当による8.1億円の新たな資本注入と、本日(平成24年11月9日)付公表の「債務免除等の金融支援に関するお知らせ」に記載のとおり、森トラストからの借入金214億円のうち、30億円の債務免除を受け、合計38.1億円の金融支援をもって上記損失を補填し、債務超過を回避し、信用力維持を行うことについて了承いただいております。

なお、本日、森トラストより当社の本事業再構築計画を承諾いただき、それを証する内容として承諾書を受領し、上記金融支援の実施をご了解いただきました。

また、本事業再構築計画において、当社株式の消却は予定しておりません。

(3) 3ヵ年事業計画(平成25年3月期～平成27年3月期)

上記(1)および(2)の施策により、債務超過の回避および会社の信用力を維持し、当社グループはこれまでの合理化策により収益を確保できる体制が構築できております。

これにより当社グループは、以下の賃貸事業、販売代理・仲介・その他事業による本年度を初年度とする3ヵ年の事業計画(以下、「本事業計画」という。)を策定し、本事業計画期間(平成25年3月期～平成27年3月期)の終了時点における財務諸表数値について、次の指標の達成を図ります。

(i) 平成27年3月期末における連結自己資本比率10%以上の確保

(ii) 平成27年3月期における経常利益額5億円の確保

(本事業計画の計画数値については後述「5. 本事業計画における経営数値」に記載のとおり。)

① 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。

② 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。

③ 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およ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。

（４）本事業計画後の展望

本事業計画終了時において、安定的収益確保の出来る体制の更なる強化と、計画期間における利益を積み上げ、自己資本の強化による健全なバランスシートの構築を達成することで、賃貸事業における修繕維持費の確保、自己資本の充実による自立した資金調達に取り組み、時流をみて利益伸長のため賃貸物件等新規取得していくことを目指してまいります。

3. 財政状況及び資本増強策

（１）財政状況

当社の前事業年度末の連結純資産は3億25百万円ありますが、上記2.（1）における分譲マンション事業からの一時撤退に伴う当社保有の分譲マンション事業用地売却等の事業構造転換施策により発生する損失を約38億円見込んでおり、これを実施することで大幅な債務超過に転じることとなります。

（２）債務免除の要請

当社は上記（1）の状況を踏まえ、親会社である森トラストと検討を重ね、最終的には本日（平成24年11月9日）付公表の「債務免除等の金融支援に関するお知らせ」に記載のとおり、当社の森トラストからの借入金214億円のうち30億円について債務免除いただくことを要請し、本日付けにてご了解をいただきました。

（３）第三者割当増資の要請

さらに本日（平成24年11月9日）付公表の「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」に記載のとおり、上記債務免除とあわせて債務超過を回避し、賃貸事業の強化および更なる有利子負債の圧縮を図るため、平成 24 年 12 月 25 日に開催予定の当社臨時株主総会における承認を条件として第三者割当の方法により森トラストに対して当社普通株式を発行し、8 億 1 千万円の資金調達を行うことといたしました。

(4) 金融支援により見込まれる効果

上記債務免除および、第三者割当増資の金融支援によりまして、当社の債務超過を回避いたします。

また、第三者割当増資による新たな資金調達により、当社賃貸事業の主力物件である東神戸センタービルの設備投資を実施し、物件競争力の維持・強化を図り、債務免除および土地売却代金の借入金返済充当をあわせた総額約 100 億円の有利子負債圧縮で金利負担の減少を見込んでおります。

4. 本事業計画期間

平成 25 年 3 月期（本年度）～平成 27 年 3 月期

5. 本事業計画における経営数値（連結、単位：百万円）

①連結損益計画

	平成 24 年 3 月期 (実績)	平成 25 年 3 月期 (見込み)	平成 26 年 3 月期 (計画)	平成 27 年 3 月期 (計画)
売上高	4,981	2,315	2,320	2,400
不動産販売	2,856	0	0	0
不動産賃貸	1,166	1,255	1,270	1,300
販売代理・仲介、 不動産管理他	958	1,060	1,050	1,100
売上総利益	1,580	1,480	1,600	1,700
営業利益	356	445	500	600
経常利益	158	295	400	500
当期純利益	76	△505	350	400

②連結貸借対照表

	平成 24 年 3 月期 (実績)	平成 25 年 3 月期 (見込み)	平成 26 年 3 月期 (計画)	平成 27 年 3 月期 (計画)
総資産	23,349	12,200	12,300	12,400
(棚卸資産)	10,186	0	0	0
(賃貸固定資産)	10,977	10,800	10,750	10,700
負債	23,024	11,700	11,600	11,300
(借入金)	21,500	10,800	10,600	10,300
純資産	325	630	980	1,380
自己資本比率	1.4%	4.3%	8.0%	11.1%

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、本事業再構築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。

本事業再構築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」であると認定した場合には、当社株式は、同基準に基づき、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。

7. 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

るお知らせ」をご参照ください。

当社は、前述の金融支援を受け、今後、不動産賃貸、販売代理・仲介、不動産管理事業に経営資源を集中し、更なる収益力の強化と財務基盤の安定化に邁進していく所存であります。今後ともご支援、ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

以 上