

【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】	関東財務局長
【提出日】	2023年9月29日
【事業年度】	第26期（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）
【会社名】	株式会社アーバネットコーポレーション
【英訳名】	URBANET CORPORATION CO., LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 田 中 敦
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
【電話番号】	03-6630-3050（代表）
【事務連絡者氏名】	常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
【電話番号】	03-6630-3051
【事務連絡者氏名】	常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1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22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		2019年6月	2020年6月	2021年6月	2022年6月	2023年6月
売上高	(千円)	20,084,129	22,018,582	20,955,404	19,606,726	20,264,845
経常利益	(千円)	1,913,857	2,198,762	2,080,689	1,985,686	2,139,706
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	1,310,181	1,506,070	1,281,560	1,314,311	1,447,362
包括利益	(千円)	1,310,181	1,517,034	1,325,060	1,357,811	1,490,832
純資産額	(千円)	8,363,940	12,807,401	13,591,403	14,393,279	15,192,903
総資産額	(千円)	30,467,209	33,999,610	35,175,257	38,090,634	44,237,646
1株当たり純資産額	(円)	332.15	359.81	383.66	407.83	437.54
1株当たり当期純利益	(円)	52.09	52.66	40.85	41.89	46.33
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	52.09	52.64	-	-	-
自己資本比率	(%)	27.4	33.2	34.2	33.6	30.6
自己資本利益率	(%)	16.6	15.3	11.0	10.6	11.0
株価収益率	(倍)	6.7	5.5	7.5	7.2	7.1
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,043,178	1,143,257	1,434,086	490,945	2,836,056
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	167,486	836,170	391,975	398,360	953,880
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	801,700	3,296,124	121,106	1,199,490	4,435,568
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	5,295,056	8,898,267	7,193,312	8,485,387	9,131,018
従業員数	(名)	47	52	47	49	48
〔外、平均臨時雇用者数〕		〔2〕	〔2〕	〔1〕	〔1〕	〔5〕

(注) 1. 第24期、第25期及び第26期の潜在株式調整後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。

2. 当社は、第26期より、当社取締役(社外取締役を除く。)に対し、信託を用いた株式報酬制度を導入しております。1株当たり純資産額の算定上の基礎となる普通株式の期末発行済株式数には、その計算において控除する自己株式数に当該信託口が保有する当社株式を含めており、また、1株当たり当期純利益の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数には、その計算において控除する自己株式数に当該信託口が保有する当社株式を含めております。

3. 従業員数は就業人員数であり、従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の年間平均雇用人員数であります。

4. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第25期の期首から適用しており、第25期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月	2019年 6 月	2020年 6 月	2021年 6 月	2022年 6 月	2023年 6 月
売上高 (千円)	19,608,922	21,438,323	20,240,203	19,124,216	19,938,702
経常利益 (千円)	1,894,643	2,212,344	2,032,273	1,928,974	2,138,583
当期純利益 (千円)	1,297,080	1,527,629	1,292,552	1,319,189	1,489,677
資本金 (千円)	1,685,249	2,693,701	2,693,701	2,693,701	2,693,701
発行済株式総数 (株)	25,158,100	31,374,100	31,374,100	31,374,100	31,374,100
純資産額 (千円)	8,212,624	11,166,680	11,918,174	12,681,428	13,479,896
総資産額 (千円)	30,244,410	33,200,873	34,361,647	37,319,372	43,265,952
1株当たり純資産額 (円)	326.14	355.68	379.87	404.20	435.23
1株当たり配当額 (円)	18.00	20.00	17.00	17.00	19.00
(内、1株当たり中間配当額)	(7.00)	(10.00)	(7.00)	(8.00)	(9.00)
1株当たり当期純利益 (円)	51.57	53.41	41.20	42.05	47.69
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	51.57	53.40	-	-	-
自己資本比率 (%)	27.1	33.6	34.7	34.0	31.2
自己資本利益率 (%)	16.7	15.8	11.2	10.7	11.4
株価収益率 (倍)	6.7	5.5	7.5	7.1	6.9
配当性向 (%)	34.9	37.4	41.3	40.4	39.8
従業員数 (名)	39	44	41	43	42
[外、平均臨時雇用者数]	[2]	[2]	[1]	[1]	[4]
株主総利回り (%)	100.5	90.7	99.7	102.2	115.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(91.8)	(94.6)	(120.5)	(118.8)	(149.3)
最高株価 (円)	378	422	327	317	348
最低株価 (円)	315	195	251	279	295

(注) 1. 第24期、第25期及び第26期の潜在株式調整後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。

2. 当社は、第26期より、当社取締役(社外取締役を除く。)に対し、信託を用いた株式報酬制度を導入しております。1株当たり純資産額の算定上の基礎となる普通株式の期末発行済株式数には、その計算において控除する自己株式数に当該信託口が保有する当社株式を含めており、また、1株当たり当期純利益の算定上の基礎となる普通株式の期中平均株式数には、その計算において控除する自己株式数に当該信託口が保有する当社株式を含めております。

3. 従業員数は就業人員数であり、従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の年間平均雇用人員数であります。

4. 最高株価及び最低株価は、2022年4月4日の東京証券取引所の市場区分の見直しにより、同日以降は、東京証券取引所スタンダード市場におけるものであります。それ以前については、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第25期の期首から適用しており、第25期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

2【沿革】

株式会社アーバネットコーポレーション設立以後の経緯は、次のとおりであります。

年月	概要
1997年7月	東京都新宿区新宿一丁目24番7号において、土木・建築の設計、不動産の売買・賃貸及びその仲介を目的として株式会社アーバネット（現当社）設立（資本金1,000万円）
1997年9月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第42424号）
1997年10月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）75706号）を取得
2000年12月	マンション開発販売事業を開始
2002年2月	不動産賃貸事業を開始
2002年3月	本社を東京都新宿区新宿一丁目5番1号に移転、社名を現在の株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更
2002年6月	戸建開発販売事業を開始
2005年2月	本社を東京都千代田区二番町5番地6に移転
2006年10月	信託受益権販売業登録（関東財務局長（売信）第416号）
2007年3月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
2007年9月	金融商品取引法施行に伴い信託受益権販売業より第二種金融商品取引業に変更登録（関東財務局長（金商）第1178号）
2008年10月	営業部門を新設し、中古分譲マンションの買取再販事業を開始
2010年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所との合併に伴い、大阪証券取引所（JASDAQ市場）に上場
2010年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場、同取引所JASDAQ市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2013年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の合併に伴い、東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場
2015年3月	連結子会社株式会社アーバネットリビング（所在地：東京都千代田区）を設立
2015年6月	本社を東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号に移転
2017年7月	ホテル事業を開始
2020年10月	東京都大田区において「ホテルアジュール東京蒲田」を開業
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所のJASDAQ（スタンダード）からスタンダード市場に移行

3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社2社（㈱アーバネットリビング及び他1社）の計3社で構成されております。

当社は設立以来、東京23区、駅徒歩10分以内の開発立地にこだわり、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）を基軸事業として、分譲用マンション及び戸建住宅の開発・分譲、アパートの開発・1棟販売、事業用地の仕入販売、不動産売買の仲介並びに不動産賃貸業等の不動産事業を行ってまいりました。

当社グループは、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、実際に居住する方々のニーズに応えるだけでなく、効率性と芸術性の融合を目指して、外観や共有スペースにデザイン性やアートを加える等、「ものづくり」にこだわり、独自性を追求した自社ブランドの確立を進めてまいりました。

当社グループは、変動の激しい不動産業界の環境に対応するため、役員数を最小限とする少人数体制のもと、アウトソーシングを最大限に活用した効率的かつリスクの少ないビジネスモデルを構築する一方で、金融機関の不動産融資の厳格化や不動産価格の大幅な変動に対処できる強い財務体質の構築と、固定収入となる賃貸用不動産の自己保有を進めてまいりました。

当社は、エンドユーザー向けの分譲・賃貸・マンション管理（小売・サービス）等の事業のために、2015年3月に100%子会社である㈱アーバネットリビングを設立し、グループとしての業績の拡大を図っております。

また、当社はホテル開発という新たな事業領域参入に当たり、研究目的で2020年10月、東京・蒲田駅前で自社保有ホテル「ホテルアジュール東京蒲田」を開業し、㈱アーバネットリビングを通じて運営いたしております。

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、以下のとおりです。

（不動産事業）

（1）不動産開発販売

当社グループは、開発エリアを不動産価格が比較的安定している東京23区、駅徒歩10分以内に原則特化するとともに、多数の土地情報及び市場の賃貸情報を収集し、設計事務所からスタートした当社のノウハウであるプラン設計と収益シミュレーションにより、一定利益が確保できる可能性の高い物件を厳選し、事業用地として取得しております。

事業用地取得後は、さらに詳細な調査・設計プランの検討を重ね、本来その土地の持つ収益性を最大限に発揮する事業プランを作成するとともに、当社グループが基調としておりますモノトーンの外観デザインや、オリジナルのアート作品を展示するエントランス、及び入居者の方々に対して定期的に実施しているアンケート調査に基づくユーザーニーズの実現（収納スペースの拡大等）により、他社物件との差別化を図っております。

当社グループの事業の中核である投資用ワンルームマンションにおける販売先は、ワンルーム販売会社への専有卸を中心に、一般法人・国内外投資家及び相続税対策等の目的を有する日本の富裕層であります。

また、経済環境と取得用地の優位性があれば分譲用マンションの開発・分譲も行っており、ホテル・アパート・戸建等、開発分野の多様化も進めております。

（2）不動産仕入販売

当社グループは、自社による不動産開発販売事業のほか、他社開発分譲マンションの1棟専有卸や中古分譲マンションの戸別買取再販事業等も行っております。

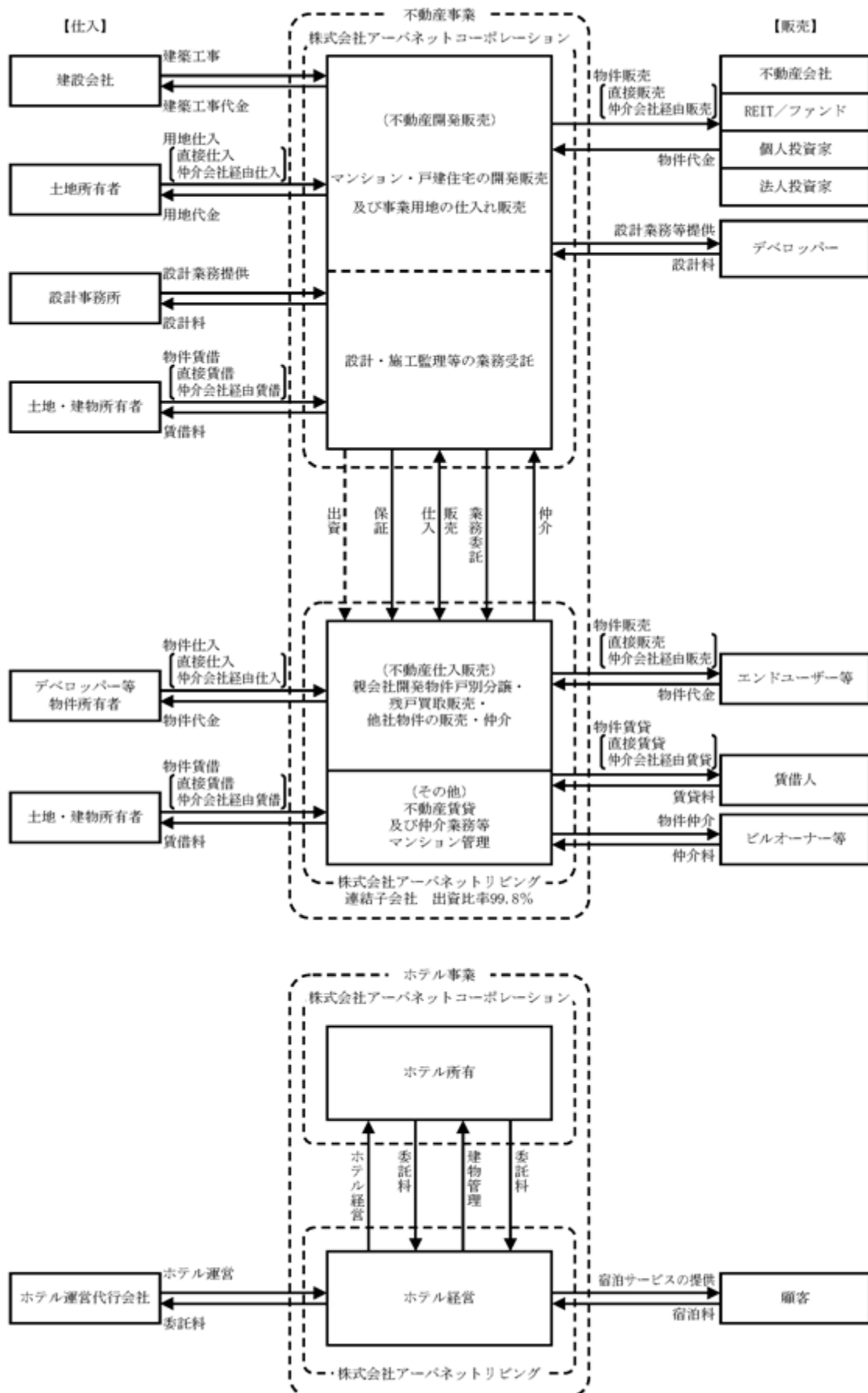
（3）その他

当社グループは、前2事業のほか、不動産売買等の仲介業務、自社開発及び他社開発マンションの賃貸事業、不動産有効活用の提案、並びに賃貸管理事業・マンション管理事業を行っております。

（ホテル事業）

当社グループは、2019年12月の増資による資金の一部を充当して、2020年10月に「ホテルアジュール東京蒲田」を開業しました。これは、ワンルームマンションの開発・1棟販売をはじめとした当社グループの不動産事業がレジデンス分野に集中していることから、販売先の多様化を目指してホテル事業に取り組み、第1号開発物件を自社保有とすることで開発・運営に関するノウハウを蓄積する研究目的によるもので、JR蒲田駅前にて全48室のホテルを運営しております。

当社グループの事業系統図は、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
(連結子会社) 株式会社アーバネットリビング (注)2	東京都千代田区	1,050,000	不動産事業 ホテル事業	100.0	分譲物件等の販売委託、賃貸管理の業務委託、マンション管理の業務委託、ホテル運営の経営委託、資金の借入、役員の兼任、従業員の出向
その他1社					

(注)1.「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。

2.特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2023年6月30日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	30 [3]
ホテル事業	
全社(共通)	18 [2]
合計	48 [5]

(注)1.従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。

2.当社グループは、同一の従業員が複数のセグメントに従事しているため、合計で記載しております。

3.全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門及び内部監査部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2023年6月30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(円)
42 [4]	40.83	6.80	8,815,816

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	25 [3]
ホテル事業	
全社(共通)	17 [1]
合計	42 [4]

(注)1.従業員数は、当社から他社への出向者を除いた就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。

2.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.当社は、同一の従業員が複数のセグメントに従事しているため、合計で記載しております。

4.全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門及び内部監査部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

当社グループには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。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異

提出会社及び連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」（平成27年法律第64号）及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」（平成3年法律第76号）の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

当社グループの経営方針、経営環境及び対処すべき課題等は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、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) 経営方針

当社グループは、「人々の安全で快適な『暮らし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」ことを企業理念としております。

この企業理念の下、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を中心とした事業活動を行い、事業を通して社会の発展とサステナビリティを巡る課題解決に寄与するとともに、持続的な成長と企業価値の向上を図ることに より、ステークホルダーに貢献することを経営の基本方針としております。

(2) 経営戦略

当社グループは、今後も東京23区をメインの開発エリアとした投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を基軸事業として、経営基盤を拡充し、安定的な収益の向上に努めてまいります。当社グループは物件ごとに地域性を重視した外観やエントランス、機能性を重視した居住空間をデザインし、購入する方と居住する方双方の満足を追求してまいります。

さらに、販売先の多様化を目的としたホテル開発・販売等の新規事業にも市場動向を見極めながら取り組むとともに、戸数100戸以上の大型プロジェクトの推進、他社との共同事業、及び東京都心以外での開発も視野に入れ、持続的な成長を図ってまいります。なお、ホテル事業につきましては、アフターコロナにおける国内旅行需要やインバウンドの拡大により、現保有・運営中のホテル客室稼働率と客室単価のバランスを見極めつつ、事業収益の最大化に努めてまいります。

(3) 経営環境

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの市場は、賃貸については、未婚化の進行や高齢化による単身世帯の増加、各世代における単身者の都心再流入等により堅調に推移しており、都心の好立地で居住空間の充実した物件に関しては、今後さらに人気が高まるものと考えております。

また、実需については、企業による人員確保のための社宅需要や、若年層による将来の資産形成、富裕層の相続税対策に対応できる堅実な運用商品として、購入者層の拡大を見込んでおります。さらに、東京23区においては国内のファンドやリートに加え、円安を背景とした海外投資家の購入意欲は強まるものと思われま

す。このような要因により、低金利政策が継続するなかにおいては、販売面での底堅さは維持されるものの、仕入面においては、都心好立地の用地購入で競合が続く、価格も高止まりするため、困難な状況が続くと思われま

す。また、建設資材の価格や人件費の高騰により、今後工事原価が上昇するものと考えております。

(4) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社グループは、安定的な収益を確保し、持続的な成長を図り、株主への利益還元を安定的に行うことを基本方針に、売上総利益率を重視しております。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当社グループは、安定的な収益を確保し、持続的な成長を図るため、経営環境の変化に対応しつつ、以下の課題に取り組んでまいります。

コンプライアンスとコーポレートガバナンス・コード遵守の経営

当社グループは、コンプライアンスとコーポレート・ガバナンスが、これからの企業経営において非常に重要であることを強く認識し、コンプライアンスを遵守した経営を推進いたします。また、不正を防止する内部統制システムの整備・充実を図るとともに、サステナビリティを巡る課題解決とコーポレート・ガバナンスの強化に努め、コーポレートガバナンス・コードの基本原則に基づく、健全で効率的な経営を行うよう一層の努力をしてまいります。

利益率の維持・向上のための競争力のある事業用地の取得

日本全体としては人口減少問題を抱えるなかで、大手不動産業者及び資金力のある開発業者等により、利便性の高い好立地の用地獲得競争は続くものと認識しております。

こうした状況の下で安定的な収益を確保するためには、更なる土地の選別と開発物件の差別化が最重要課題であると認識しております。

当社グループは、優秀な仕入要員の採用を進めるほか、新卒を含めた若手・中堅社員の育成に努めます。また、権利関係が複雑な都心の用地情報を収集・分析し、有効活用提案等を通じて権利関係を調整していく事業を拡充してまいります。

販売先並びに不動産開発事業の多様化

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）は、土地価格の高止まりや建設資材や人件費高騰等による建築コストの上昇に直面しております。

これに対応するため、従来からの卸先であるマンション販売会社だけでなく、国内外の投資家や相続税対策を含む様々な目的で不動産を購入する日本の富裕層、人員確保のための社宅や寮を必要とするようになった事業法人、学生マンション業者等、多方面への販売チャネル確保に注力してまいります。

また、当社グループは、設立以来、販売先がレジデンス関連業者に限られていたこともあり、販売先の多様化を図る目的でホテル事業に参入し、2020年10月より自社保有ホテルを運営しております。

当社グループは、今後も他社との共同事業を含む不動産開発販売事業の多様化を図ってまいります。

財務体質の一層の強化と持続的な成長に向けた取り組み

当社グループは、ウクライナ紛争の長期化や、高インフレ並びに各国中央銀行による政策金利の上昇等、現在の世界情勢及び日本経済の動向を注視し、将来の大規模な経済変動に耐え得る企業であるためには、一層の企業価値の向上と、財務体質の強化が必要であると認識しております。

当社グループは、リーマンショックにおいて多くの不動産関連企業が破綻する中を耐え抜いた経験により、キャッシュポジションと担保物件の重要性を認識したことから、2019年12月の増資や2020年3月の連結子会社による優先株式発行等により財務体質を強化いたしました。

当社グループは今後も、既存事業の拡大を図るとともに、M & Aを含めた新規事業への取り組みを進め、企業価値向上と持続的成長の実現を進めてまいります。

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、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。

当社グループは、「人々の安全で快適な『暮らし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指します」という企業理念のもと、サステナビリティ経営に取り組んで収益に結びつけ、事業活動を通じて、持続的な成長を目指しております。当社グループは持続可能な社会の実現に貢献するために、以下のサステナビリティ基本方針を2021年11月18日に制定しており、企業価値の向上を目指してまいります。

1．事業を通じたサステナビリティへの取り組み

事業活動を通じて環境をはじめ、貧困等の社会問題や、文化・芸術活動等の社会貢献活動に取り組めます。

2．ステークホルダーとの関係強化

お客様、取引先、株主、投資家、従業員、地域社会などすべてのステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、事業活動を通じて当社らしい価値を創造し、持続可能な社会の実現に取り組めます。

3．社会からの信頼の確立

コンプライアンスを遵守し、理想の住まいを開発・提供するとともに経営基盤を強化し、持続的な経済の発展に寄与することで、社会から高い信頼を得る経営に取り組めます。

(1) ガバナンス

当社グループは、サステナビリティの視点を踏まえた経営を促進するため、2021年10月に当社管理本部長を委員長とする「サステナビリティ委員会」を設置いたしました。本委員会は、当社グループのサステナビリティについての取り組みについて討議を行い、取締役会へ提言並びに報告を行うこととしております。2023年6月期は、四半期ごとに4回開催され、サステナビリティに関する施策や進捗状況等について、2023年6月開催の定時取締役会にて報告を行っております。

(2) 戦略

当社グループは、サステナビリティへの取り組みに関して、当社企業理念を鑑み、4項目の重点課題を設けております。なお、詳細につきましては当社ホームページ (<https://www.urbanet.jp/csr/sustainability/>) をご覧ください。

理想の住まいの開発

主な取り組み事例として、定期的な居住者アンケートの実施・分析を踏まえた居住者スペースの絶えざる改善等を行っております。

芸術・美術活動への取り組み

主な取り組み事例として、若手芸術家の発掘・支援のため、美術・芸術を学ぶ学生限定の立体アートコンペ(AAC)を継続実施しております。

環境等への取り組み

主な取り組み事例として、ZEH-Mマンション普及による脱炭素社会への貢献、アーバネット防災プログラムへの取り組みを通じた気候変動への対応等を行っております。

魅力ある職場の実現

主な取り組み事例として、「健康優良法人2023」認定取得、各種研修体制の充実に取り組んでおります。

また、当社グループにおける、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針につきましては、当社経営指針に「顧客満足度を高めることを第一に考え、株主と従業員の幸せを追求します」「企業と企業、人と人のネットワークを大切に、互いに成長し共生することを経営の目的とします」としていただくとおり、社員の成長を経営の重要課題と位置づけ、各種研修の実施や女性幹部職員の登用並びに若手社員の育成に注力しております。従来から新卒社員研修、階層別研修、役員向け研修を実施してまいりましたが、今後につきましてはより社員の働き甲斐が向上するよう、人事制度や評価制度の見直しと体制整備を進めてまいります。

(3) リスク管理

当社グループは、事業環境を取り巻くリスクに対応するため、管理本部長が委員長となり全本部長並びに全部室長をメンバーとするリスク管理委員会を設置しております。本委員会は年間2回、定期的開催されており、全社的なリスクの共有並びに対策等について協議されております。なお、特にサステナビリティに関するリスク管理につきましては、四半期ごとに開催される「サステナビリティ委員会」にて協議がなされております。

(4) 指標と目標

当社グループでは、上記「(2) 戦略」において記載した、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針に係わる指標について、関連する指標のデータとともに、具体的な取り組みが行われているものの、連結グループに属する全ての会社の共通目標や会社ごとの目標は設定していないため、その具体的な目標設定につきましては、今後の課題として検討してまいります。

3【事業等のリスク】

有価証券報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事業のうち、経営者が連結会社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクが顕在化した場合に当社グループの財政状態及び経営成績等の状況に与える影響については、合理的に予見することが困難であるため、記載しておりません。

なお、文中の将来に関する事項は、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) 経済情勢の変動に係わるリスクについて

当社グループの主要事業である不動産開発販売事業は、景気動向・金利動向・不動産需要動向・住宅税制等各種税制の影響を受けやすく、景気の急速な悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制や建築基準法等の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷及び先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、販売価格や保有不動産の評価を下げる必要がある等、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、景気動向・金利動向等のモニタリング、販売先の財務状況管理、各種法令の改廃情報の取得等を十分に行った上で開発・販売計画を策定しており、建築確認が下りた開発物件は速やかに販売先を選定し、売買契約を締結するよう努めております。

なお、当社グループは2020年10月より東京・蒲田駅前にてホテルを運営しておりますが、景気が急速に悪化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 気候変動並びに自然災害に係わるリスクについて

当社グループでは、開発エリアを主に東京23区としておりますが、従前から報告されている大地震発生リスクに加え、ここ数年気候変動に起因すると思われる大型台風の直撃やゲリラ型豪雨が頻発する事例が発生しており、当社グループが開発途中の物件において、地盤への影響や建設中の建物の倒壊等のリスクがあり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、開発用地購入においてハザードマップの確認を義務づけており、建築途中の物件現場においては、作業員の安全に留意しつつ、台風や豪雨等の被害を最小限にとどめるよう必要な対策をいたしております。

(3) 事業用地の仕入に係わるリスクについて

事業用地の取得について

当社グループでは、東京23区の駅徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画どおりに行えない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループの持続的な成長のためには、安定的な用地取得は不可欠であり、当該リスクの対応策として、既存情報取得先との関係強化及び新規情報取得先の開拓を行っております。

土壌汚染等によるリスクについて

当社グループは用地仕入に際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、事前調査を徹底し、売買契約においても原則としてこれらのコストを売主負担としてまいりましたが、現在は開発用地獲得を優先する環境下のため、同コストは当社グループ負担となっており、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 特定取引先との取引集中に係わるリスクについて

アウトソーシングに係わるリスクについて

当社グループは、アウトソーシングを最大限活用した少人数体制を経営の基本方針としており、当連結会計年度においても、株式会社合田工務店への建築工事のアウトソーシングが集中しております。

当社グループと同社との取引関係に急激な変化が生じた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、建築工事の新たなアウトソーシング先を開拓しており、過度な集中とならないよう努めてまいります。

販売先に係るリスクについて

当社グループと開発物件の販売先は安定的な取引関係にあり、今後もその取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、当社グループの主たる販売先に不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、マンション販売会社及び資産家やファンド等、多方面への販売チャネル確保に注力してまいります。

(5) 販売に関連するリスクについて

販売用不動産の売却可能性について

当社グループの開発プロジェクトにおいて販売先との売買契約締結が長引いた場合、その間に不動産市況の急激な悪化等により売却可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては在庫が滞留するリスクがあります。

また、分譲マンションにおいては、エンドユーザー向けの分譲となるため、景気の変動等により売却可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては在庫が滞留するリスクがあります。

投資用ワンルームマンションに関しては不動産市況等を勘案しながら、用地購入から設計確認までの期間を短縮し、販売価格とのバランスを取りつつ販売先との売買契約を最短にするよう努力をしております。

また、分譲マンションに関しましては、景気変動の可能性のある時期においての開発を抑制しております。

営業エリアに関連するリスクについて

当社グループでは、営業エリアを主に東京23区の駅徒歩10分以内に行っていることで、不動産需要の減少に対し相対的に影響を受けにくくなっておりますが、同地区においてテロ等の不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 固定資産の減損に関するリスクについて

当社グループは、不動産賃貸収益の獲得及び将来的な自社開発物件の確保を目的として、賃貸用不動産の保有及び効率的活用を進めておりますが、経済情勢や不動産市況の悪化により賃料水準の低下や空室率の上昇等、賃貸用不動産の収益性が低下した場合等には固定資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは東京・蒲田駅前にホテルを保有していますが、新型コロナウイルス感染症の再拡大や経済情勢の悪化等により、ホテルの稼働率や1室あたりの客室単価が低下した場合等には固定資産の簿価切下げに伴う損失が発生し、当社グループの業績及び財政状態等に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 借入金への依存に関連するリスクについて

金利の上昇リスクについて

当社グループは、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、当連結会計年度末における総資産額に占める有利子負債の割合は、59.4%と高水準であります。

従いまして、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

調達リスクについて

当社グループは、用地仕入に際し、その資金を金融機関による間接金融に負っております。

金融機関の不動産融資の姿勢に変化が発生した場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引による間接金融の拡大、エクイティ等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めております。

(8) 設計・建築工事について

当社グループは、意匠設計及びプラン設計以外を設計事務所及び建設会社等にアウトソーシングしております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念にアウトソーシング先の管理をしておりますが、アウトソーシング先の倒産や工事中の事故等が発生した場合に、工事の遅延・中止、また、2022年2月に発生したロシアによるウクライナへの侵攻等によるサプライチェーンの混乱や円安を起因とした建築資材価格の高騰、並びに人件費等の上昇に伴い、工事費用が上がっていくことにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策として、アウトソーシング先の財務調査及び各種情報収集を継続的に行うとともに、工事の早期発注や建築資材の代替品の活用、調達先の多様化等を実施しております。

(9) 物件の引渡し時期について

当社グループの不動産開発販売事業において、売上計上は物件引渡しによって行われます。

このため、建設業界の慢性的な人手不足、2024年4月からの働き方改革関連法の適用や天候不順、自然災害及び新型コロナウイルス感染症蔓延等を原因とした工期遅延により、引渡時期が決算期を越えて遅延する場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

販売会社との売買契約につきましても、竣工引渡後原則4ヶ月後決済（ただし戸別決済に応じる）となっておりますことから、決算期に跨る売買契約における計上戸数については、販売会社の販売状況によっては、当社グループの当該決算期業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材確保について

当社グループは、事業用地の仕入・設計・施工監理・自治体との調整及び近隣との調整や竣工マンションの1棟販売等、専門的な知識・経験及び資格が要求されることから、人材の獲得・育成が重要であると認識しております。しかしながら、優秀な人材の確保・育成が計画どおりに進行しない場合、若しくは保有人材の流出が大規模に発生した場合は、当社グループの今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 法的規制について

当社グループの事業は、「建築士法」・「宅地建物取引業法」・「金融商品取引法」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」・「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」・「旅館業法」・「公衆浴場法」・「温泉法」等により、法的規制を受けております。

また、当社グループの事業においては、事業活動に際して、以下の免許、許認可等を受けております。当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社グループの事業活動に支障をきたすとともに、業績に影響を及ぼす可能性があります。

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 有効期間	規制法令	免許取消 条項等
一級建築士事務所登録	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事登録 第42424号 2022年9月10日 ～2027年9月9日	建築士法	第26条等
宅地建物取引業者免許	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事(6)第75706号 2022年10月18日 ～2027年10月17日	宅地建物取引業法	第66条等
	株式会社アーバネットリビング	東京都知事(2)第97760号 2020年4月25日 ～2025年4月24日		
第二種金融商品取引業登録	株式会社アーバネットコーポレーション	関東財務局長(金商)第1178号	金融商品取引法	第52条等
マンション管理業者登録	株式会社アーバネットリビング	国土交通大臣(2)第034154号 2020年3月19日 ～2025年3月18日	マンションの管理の 適正化の推進に関する 法律	第83条等
賃貸住宅管理業者登録	株式会社アーバネットリビング	国土交通大臣(01)第001830号 2021年10月13日 ～2026年10月12日	賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する 法律	第23条等

なお、最低住戸面積の引き上げ等ワンルームマンションの建設を規制する条例等が制定された場合、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

(12) 個人情報の漏洩について

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売は卸売業であることから、従来より、個人情報については多く保有しておりませんでした。子会社設立を機に、マンション管理・賃貸管理及び中古分譲マンションの買取再販による戸別販売並びにホテル事業により個人情報の保有が増加しております。何らかの事由により当社グループ保管の個人情報が漏洩した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

当社グループでは、当該リスクの対応策としてセキュリティ対策、役職員への教育等の諸施策を実施しております。

(13) 訴訟等の可能性について

当社グループは、投資用ワンルームマンションの開発を事業の基幹としております。当社グループは、役職員及び近隣対策会社等への啓蒙活動や近隣住民との対話回数の増加等により、訴訟等の発生を最大限回避する企業努力を行っておりますが、開発エリアを主に東京23区の駅徒歩10分以内としていることから、近隣住民からの苦情等を完全に排除することは難しく、法令に基づいて実施しているとはいえ、開発用地にある既存建物の解体やマンション建設に関連する騒音・振動・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民等からのクレーム等に起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

当社は設立から25年以上が経過し、当社グループが過去に販売した物件における瑕疵の発生も可能性があります。

また、マンション管理・賃貸管理事業においても入居者等からのクレームや賃料滞納等に起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

これらの訴訟等の内容、結果、対応によっては、レピュテーションリスクが生じる可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(14) ホテル事業について

2020年10月に東京・蒲田駅前に開業したホテルにつきましては、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う国や都からの各種発令により、ホテル運営は極めて厳しい状況が続きましたが、新型コロナウイルス感染症が収束に向かうとともに、収支は着実に改善しております。

しかしながら、今後の新型コロナウイルス感染症の拡大を含め、予期せぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 新型コロナウイルスの感染拡大について

当社グループでは、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、従業員及び取引先の安全を第一に考え、時差出勤やテレワーク・web会議を可能とするIT環境の整備を完了しております。また、新型コロナウイルス感染症の位置付けが5類感染症に引き下げられましたが、アウトソーシング先である設計事務所並びに建設会社に対しては、引き続き感染予防の徹底を依頼してまいります。

なお、当社グループの開発現場において新型コロナウイルスの感染者が発生した場合には、工事の一時的な停止等により竣工時期が遅延する可能性があり、当社グループ業績に影響を及ぼす可能性があります。

(16) その他について

当社グループは、事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを最大限の努力で回避するとともに、リスクが発現した場合に備えて対策を十分に行うよう努めております。

しかしながら、事業遂行に当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

財政状態及び経営成績の状況

当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高202億64百万円（前連結会計年度比3.4%増）、営業利益24億29百万円（同9.3%増）、経常利益21億39百万円（同7.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益14億47百万円（同10.1%増）となり、いずれの数値も、期初の業績予想数値を上回ることができました。

これは、当社グループが主に不動産事業において、「ものづくり」にこだわり、東京23区、駅徒歩10分圏内での投資用ワンルームマンション開発・1棟販売という独自のビジネスモデルを主軸としていることに加え、建築コストの上昇や、繰り返されるコロナ禍の波の中においても、将来不安を抱えた若年層の不動産投資意欲、相続税対策を目的とした富裕層による需要、企業による社宅需要、及びファンド・リートを含めた国内外投資家による収益物件への需要に応えることができたことによるものであります。

セグメントごとの経営成績は、以下のとおりであります。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、売上高は201億12百万円（前連結会計年度比2.9%増）、セグメント利益は35億22百万円（同8.3%増）となりました。

このうち、不動産開発販売につきましては、投資用ワンルームマンション等11棟584戸及び用地1件の売却により、売上高は195億78百万円（同4.2%増）となりました。棟数・戸数ともに概ね期初予定どおりの売上を計上することができました。また、不動産仕入販売につきましては、中古分譲マンションの買取再販（1戸）により、売上高は37百万円（同82.8%減）となりました。その他不動産事業につきましては、不動産仲介及び不動産賃貸業等により、売上高は4億96百万円（同6.8%減）となりました。

（ホテル事業）

ホテル事業につきましては、「ホテルアジュール東京蒲田」の宿泊料等により、売上高は1億52百万円（前連結会計年度比124.0%増）、セグメント損失は22百万円（前連結会計年度はセグメント損失60百万円）となりました。

当該ホテルは新型コロナウイルス感染症禍中の2020年10月の開業以来、コロナ禍の長期化を主な要因として損失が続きましたが、感染症分類の5類への移行に伴い収支は大きく改善しております。今後は国内旅行者やインバウンドの増加も期待できることから、客室単価と客室稼働率の向上が見込まれ、通期黒字化を予想しております。

当連結会計年度末における財政状態については、総資産が前連結会計年度末に比べ61億47百万円増加した442億37百万円、負債が前連結会計年度末に比べ53億47百万円増加した290億44百万円、純資産が前連結会計年度末に比べ7億99百万円増加した151億92百万円となりました。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は、前連結会計年度末に比べ59億38百万円増加し、374億11百万円となりました。これは主として、積極的な用地購入に努めた結果、棚卸資産が53億53百万円増加したことに加え、現金及び預金が6億45百万円増加したこと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は、前連結会計年度末に比べ2億8百万円増加し、68億26百万円となりました。これは主として、投資その他の資産が3億51百万円増加したこと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は、前連結会計年度末に比べ2億25百万円増加し、103億47百万円となりました。これは主として、プロジェクトの竣工に伴い買掛金が9億38百万円減少する一方で、1年内返済予定の長期借入金が4億48百万円、前受金が7億26百万円それぞれ増加したこと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は、前連結会計年度末に比べ51億21百万円増加し、186億96百万円となりました。これは主として、厳しい仕入環境の中でも好立地の土地購入を積極的に進めた結果、長期借入金が増加したことに由来しております。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ7億99百万円増加し、151億92百万円となりました。これは主として、利益剰余金が増加したことに由来しております。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、財務活動における資金の増加が、営業活動及び投資活動における資金の減少を上回ったため、前連結会計年度末に比べ6億45百万円増加の91億31百万円となりました。

これは主に、厳しい仕入環境の中でも、当社の強みである情報収集力とプラン設計力を活かし、好立地物件や大型物件について積極的に購入できたため仕掛販売用不動産が増加し、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなったものの、安定した財務基盤と金融機関からの信用力を背景に、用地購入資金等を問題なく調達でき、財務活動によるキャッシュ・フローがプラスを維持できたことに由来しております。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動による資金の減少は、28億36百万円(前連結会計年度は4億90百万円の増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上があったものの、積極的な用地購入により棚卸資産が増加したこと等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)

当連結会計年度において投資活動による資金の減少は、9億53百万円(前連結会計年度は3億98百万円の減少)となりました。これは主に、不動産開発目的で取得した子会社株式の取得によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は、44億35百万円(前連結会計年度は11億99百万円の増加)となりました。これは主に長期借入金の返済及び配当金の支払により資金が減少する一方で、自社開発用地のための長期借入金を安定的に調達できたことに由来しております。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

当社グループは不動産事業及びホテル事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

b. 受注実績

当社グループは、受注生産を行っておりませんので、受注実績の記載はしていません。

c. 販売実績

セグメント名称		当連結会計年度 自 2022年7月1日 至 2023年6月30日		
		販売高(千円)	割合(%)	前年同期比(%)
不動産事業	不動産開発販売	19,578,770	96.6	4.2
	不動産仕入販売	37,381	0.2	82.8
	その他	496,231	2.4	6.8
	計	20,112,382	99.2	2.9
ホテル事業		152,463	0.8	124.0
合計		20,264,845	100.0	3.4

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の販売高合計に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 自 2021年7月1日 至 2022年6月30日		当連結会計年度 自 2022年7月1日 至 2023年6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
M-SMYインベストメント合同会社	-	-	3,800,000	18.8
合同会社ゴールドJ	-	-	3,800,000	18.8
株式会社メイクス	-	-	3,447,404	17.0
株式会社PIM	-	-	2,212,370	10.9
株式会社GRAND CITY	850,096	4.3	2,173,686	10.7
株式会社アセットリード	2,704,824	13.8	981,814	4.8
東急不動産株式会社	4,355,499	22.2	-	-
MFJPN3特定目的会社	3,090,000	15.8	-	-
株式会社PRESTIGE	1,963,527	10.0	-	-

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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(重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

a. 売上高

当連結会計年度における売上高は、2022年8月4日に開示しました決算短信における業績予想を上回る202億64百万円(前連結会計年度比3.4%増)となりました。

これは主に、都心好立地のプロジェクトについて、当初想定以上の高い価格での売却ができたことによりますが、この背景には、従来から進めてきた販売先の多角化、並びに、プロジェクトごとに綿密な販売戦略をたて、それを遂行したことがあります。コロナ禍においても、当社グループは首都圏における不動産市場動向を注視し、適時適切な売却ができたと認識しております。

b. 営業利益

当連結会計年度における営業利益は、24億29百万円（前連結会計年度比9.3%増）となり、業績予想数値を上回りました。

これは、主に、当社グループが創業以来、都心の投資用ワンルームマンション開発を中核事業として、少人数体制を堅持しつつ、モノづくりに拘り差別化に取り組んできた結果、国内外の販売先・投資家から商品性について高く評価されたことに加え、ゼネコン各社と協議しつつ工事原価の上昇抑制や工期遵守に努めたこと、並びに、コロナ禍収束によりホテル事業の収支が改善したことによります。なお、当社グループが重要指標とする売上総利益率は、19.9%（前連結会計年度比1.8ポイント増）となりました。

しかしながら、開発用地の高騰と建設資材並びに人件費の値上がりによる建築コストの上昇が続いており、今後につきましては、売上総利益率を維持すべく、一層の営業努力が必要であると認識しております。

なお、販売費及び一般管理費は、人件費や交際費、及び不動産仲介に係る支払手数料等の増加により、前連結会計年度比2億88百万円増加しております。

c. 経常利益

当連結会計年度における経常利益は、21億39百万円（前連結会計年度比7.8%増）となりました。

当社グループは、開発プロジェクトにおける開発用地資金を金融機関からの間接金融によって賄っているため、開発プロジェクトの増加及び大型化と建築工期を中心とした開発期間の長期化等により、営業外費用である支払利息が増加する傾向があります。当連結会計年度については借入金の増加により金融関連費用は増加しておりますが、融資に関する金利などの条件は前連結会計年度と概ね変化なく、取引金融機関とは引き続き良好な関係を維持しており、資金調達に問題はございません。

なお、長期にわたる低金利政策は当面は継続するものと認識しておりますが、円安等による物価の上昇や人手不足に起因する賃金上昇等、今後の経済状況や金融機関の動向については、十分留意してまいります。

d. 親会社株主に帰属する当期純利益

当連結会計年度における親会社株主に帰属する当期純利益は、14億47百万円（前連結会計年度比10.1%増）となりました。これは、経常利益に特別損益項目を加減し、法人税等合計及び非支配株主に帰属する当期純利益を差し引いたものであります。

前連結会計年度は、特別利益は0百万円、特別損失はありませんでしたが、当連結会計年度は保険解約返戻金で45百万円の特別利益があったほか、ゴルフ会員権評価損で5百万円の特別損失がありました。

法人税等合計については、前連結会計年度は6億27百万円、当連結会計年度は6億89百万円でした。また、法人税等調整額は、前連結会計年度は59百万円、当連結会計年度は40百万円となり、利益を増加させております。なお、当社では基本的な配当方針として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することとしております。

非支配株主に帰属する当期純利益につきましては、2020年3月に連結子会社による優先株式を発行したことから発生したもので、当連結会計年度は43百万円が計上されております。

セグメントごとの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は「(1) 経営成績等の状況の概要 財政状態及び経営成績の状況」に記載のとおりであります。

資本の財源及び資金の流動性

a. 財務戦略の基本的な考え方

当社グループは、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね2年～2年半であります。一時的な余資は主として安全性の高い金融資産（銀行預金）にて運用しております。

b. 経営資源の配分に関する考え方

資金の流動性における最大の項目である現金及び預金については、当社は過去のリーマンショックの経験から、東京23区、駅徒歩10分以内という当社開発用地における土地価格の下落率を最大35%と想定し、毎月の用地購入から売買契約締結前の棚卸不動産総額の35%を確保するとともに、2年分の固定経費を保持することを目安としております。

c. 資金需要の主な内容

当社グループの資金需要の主なものは、不動産開発販売事業における開発用地の取得及び建築工事代金等のプロジェクト資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトや物件ごとに取引金融機関より調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、借入金並びに現金及び預金の残高を検討材料としております。

d. 資金調達

当社グループは、事業活動の維持及び将来の成長のために必要な資金について、安定的かつ機動的に確保することに努めております。

当社グループは、資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との取引開始による間接金融の拡大、エクイティ等の直接金融での資金調達を実施し、資金調達の円滑化と多様化に努めております。また、主要な取引金融機関とは良好な取引関係を長期にわたり維持しており、必要な運転資金、投資資金の調達に関しては問題ないと認識しております。

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況

当社グループは大規模な経済変動に耐えうる企業であるために、これまでキャッシュ・ポジションの重要性を常に認識し、財務体質を強化してまいりました。

当社のビジネスモデルは、少人数かつアウトソーシングの活用を前提に、都心23区駅徒歩10分圏内に投資用ワンルームマンションの開発・一棟販売するというものでありますが、昨今の都心土地価格高騰とプロジェクト用地の取得競争激化、さらには工事原価の上昇などの厳しい経営環境において「持続的成長」を展望するためには、事業領域の拡大が必要と考えております。これまでも、東京都心以外の地域での開発や戸建て・マンション分譲販売、ホテル事業や戸数100戸を超える大規模プロジェクト等に挑戦してまいりましたが、今後はM&A等も活用しながら、当社グループにおける持続的成長並びに企業価値の向上に資する投資を進めてまいりたいと考えております。

なお、当社の経営方針・経営戦略及び経営上の目標の達成状況を判断する客観的な指標は売上総利益率であります。当連結会計年度の売上総利益率は、「当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容 b. 営業利益」に記載のとおり、前連結会計年度を1.8ポイント上回る19.9%となりました。

当連結会計年度の実績値は、売上高・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益のいずれについても、2022年8月4日に開示いたしました通期連結業績予想数値を上回ることができました。

当連結会計年度における予想数値に対する実績の状況を示すと、次のとおりであります。

項目	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	親会社株主に 帰属する 当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
予想数値 (A)	20,000	2,300	2,050	1,350	43.03
実績値 (B)	20,264	2,429	2,139	1,447	46.33
差額 (B) - (A)	264	129	89	97	3.30
予想比 (%) (B) / (A)	101.3	105.6	104.4	107.2	107.7

2023年6月期につきましては、投資用ワンルームマンション販売についての販売計画は11棟586戸でしたが、実績は11棟584戸と概ね予定どおりとなりました。

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】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資額は45百万円であり、その主なものは、本社の車両に係るリース資産の取得によるものであります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2023年6月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	敷金及び 保証金	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社(共通)	本社設備	7,705	-	33,678	21,396	62,779	42 〔4〕
L-GRAZIA 東高円寺 (東京都杉並区)	不動産事業	賃貸用不動産	200,798	478,891 (342.71)	-	-	679,690	-
アリアコート 八丁畷 (神奈川県川崎市)	不動産事業	賃貸用不動産	223,030	114,894 (198.34)	-	-	337,925	-
アジュールコート 品川中延 (東京都品川区)	不動産事業	賃貸用不動産	452,105	398,584 (1,045.79)	-	-	850,689	-
アリアコート 多摩川 (東京都大田区)	不動産事業	賃貸用不動産	168,215	217,536 (273.42)	-	-	385,751	-
アジュールコート 北品川 (東京都品川区)	不動産事業	賃貸用不動産	412,381	369,001 (343.81)	-	-	781,382	-
グリーンエイト 登戸 (神奈川県川崎市)	不動産事業	賃貸用不動産	132,078	245,917 (607.36)	-	-	377,996	-
マーシャルハイツ 杉並 (東京都杉並区)	不動産事業	賃貸用不動産	35,319	330,973 (532.90)	-	-	366,293	-
ホテルアジュール 東京蒲田 (東京都大田区)	ホテル事業	ホテル施設	711,212	644,208 (269.08)	-	969	1,356,390	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産の合計であります。

2. 従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の平均雇用人員であります。

3. 現在休止中の設備はありません。

4. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	専有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃借料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社(共通)	事務所	611.67	2年間	51,070	8,881

(注) 年間賃借料は、当事業年度の賃借料を記載しております。

(2) 国内子会社

重要性が乏しいため記載を省略しております。

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	64,000,000
計	64,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2023年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2023年9月29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	31,374,100	31,374,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株でありま す。
計	31,374,100	31,374,100	-	-

(注) 提出日現在発行数には、2023年9月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は、含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

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)
2018年7月1日～ 2019年6月30日(注)1	14,000	25,158,100	2,786	1,685,249	2,786	1,085,461
2019年12月9日(注)2	5,340,000	30,498,100	866,334	2,551,583	866,334	1,951,796
2019年12月25日(注)3	876,000	31,374,100	142,117	2,693,701	142,117	2,093,914

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 有償一般募集

発行価格 344円

発行価額 324.47円

資本組入額 162.235円

3. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる売出しに関連した第三者割当増資)

発行価格 324.47円

資本組入額 162.235円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

(5) 【所有者別状況】

2023年6月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100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	14	91	38	64	19,685	19,895	-
所有株式数(単元)	-	5,113	3,683	73,345	6,481	357	224,458	313,437	30,400
所有株式数の割合 (%)	-	1.63	1.18	23.40	2.07	0.11	71.61	100.00	-

(注)1. 自己株式62株は「単元未満株式の状況」に含まれております。

2. 「金融機関」には、「株式給付信託」制度に関する株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式4,024単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2023年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社服部	東京都練馬区石神井町3-3-33	5,616,000	17.90
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	588,000	1.87
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	402,400	1.28
塩田 浩二	兵庫県神戸市西区	396,000	1.26
服部 弘信	東京都練馬区	384,000	1.22
服部 信治	東京都練馬区	350,000	1.12
奥田 周二	神奈川県川崎市高津区	315,300	1.00
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	0.89
小幡 正行	千葉県松戸市	228,200	0.73
熊本 久人	長崎県長崎市	185,000	0.59
計	-	8,744,900	27.87

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2023年6月30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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,343,700	313,437	-
単元未満株式	普通株式 30,400	-	-
発行済株式総数	31,374,100	-	-
総株主の議決権	-	313,437	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「株式給付信託」制度に関する株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式402,400株(議決権の数4,024個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」の欄の普通株式には、当社所有の自己株式62株が含まれております。

【自己株式等】

2023年6月30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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 株式給付信託が保有する当社株式402,400株は、上記自己株式には含めておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

当社は、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。）を対象に、業績達成度等に応じて当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭（以下「当社株式等」という。）の給付を行う業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」という。）を導入しております。

本制度の導入は、当社の取締役の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性を明確にし、当社の取締役が株価上昇によるメリットを享受するのみならず、価格下落リスクまでも株主の皆様と共有することで、中長期的な業績向上と企業価値増大への貢献意欲を高めることを目的としております。

本制度の概要

本制度は、当社の取締役の報酬として、当社が金銭を拠出することにより設定する信託（以下「本信託」という。）が当社株式を取得し、当社取締役会で定める株式給付規程（以下「株式給付規程」という。）に基づいて、当社の取締役に付与するポイントの数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭を、本信託を通じて、当社の取締役に給付する株式報酬制度であります。

なお、当社の取締役が当社株式等の給付を受ける時期は、原則として当社の取締役の退任時となります。

< 本信託の概要 >

- a. 名称 : 役員向け株式給付信託
- b. 委託者 : 当社
- c. 受託者 : 株式会社りそな銀行
株式会社りそな銀行は株式会社日本カストディ銀行と特定包括信託契約を締結し、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となります。
- d. 受益者 : 当社の取締役のうち、株式給付規程に定める受益者要件を満たす者
- e. 信託管理人 : 当社と利害関係を有しない第三者
- f. 信託の種類 : 金銭信託以外の金銭の信託（他益信託）
- g. 本信託契約の締結日 : 2023年2月
- h. 金銭を信託する日 : 2023年2月
- i. 信託の期間 : 2023年2月から本信託が終了するまで（特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続するものとします。）

取締役に取得させる予定の株式の総数又は総額

本信託設定後、402,400株を上限として取得するものとします。

本制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

当社の取締役のうち、株式給付規程に定める受益者要件を満たす者であります。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(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】

該当事項はありません。

(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、株式交付、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	62	-	62	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2023年9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。

2. 当事業年度及び当期間の保有自己株式数には、株式給付信託が保有する当社株式402,400株は含めておりません。

3【配当政策】

当社は、財務体質の健全化のための内部留保及び手元流動性の確保の必要性を認識する一方、企業経営において、株主への利益還元がますます重要な経営課題であることを第一に考え、上場以来、業績数値に基づいた上で株主への配当を優先させることを企業の原則としてまいりました。

当社は、基本的な配当方針として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することとしております。

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり19円の配当(うち中間配当9円)を実施することを決定しました。この結果、当連結会計年度の連結配当性向は41.0%となりました。

次期の配当につきましても、上記理念に基づき、通期配当を1株につき普通配当20円(うち中間配当1株当たり10円)を予定しております。

また、内部留保資金につきましては、主に開発不動産の仕入資金として充当する等、企業価値向上に努めてまいります。

なお、当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議をもって剰余金の配当等を行うことができる旨を定款に定めております。

また、当社は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ので、剰余金の配当の時期は、毎年12月31日を基準日とする中間配当及び毎年6月30日を基準日とする期末配当の年2回を基本としております。

(注) 基準日が第26期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
2023年2月10日 臨時取締役会決議	282,366	9.00
2023年8月3日 臨時取締役会決議	313,740	10.00

2023年8月3日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金4,024千円が含まれております。

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

当社における企業活動は、「企業理念」、「経営指針」並びに「URBANET BASIC MISSION」を基本として、株主及びその他の全ステークホルダーに配慮しつつ、企業価値を高め、利潤を追求し、株主への還元を図ることを企業経営の中心課題と捉えております。このような目的を継続的に維持向上するために、日常的な業務執行を律する規範としてコーポレート・ガバナンスを捉え、リスク管理とコンプライアンスの徹底による内部統制の充実により、株主及び全ステークホルダーからの厚い信頼を得られるよう経営努力していく所存であります。

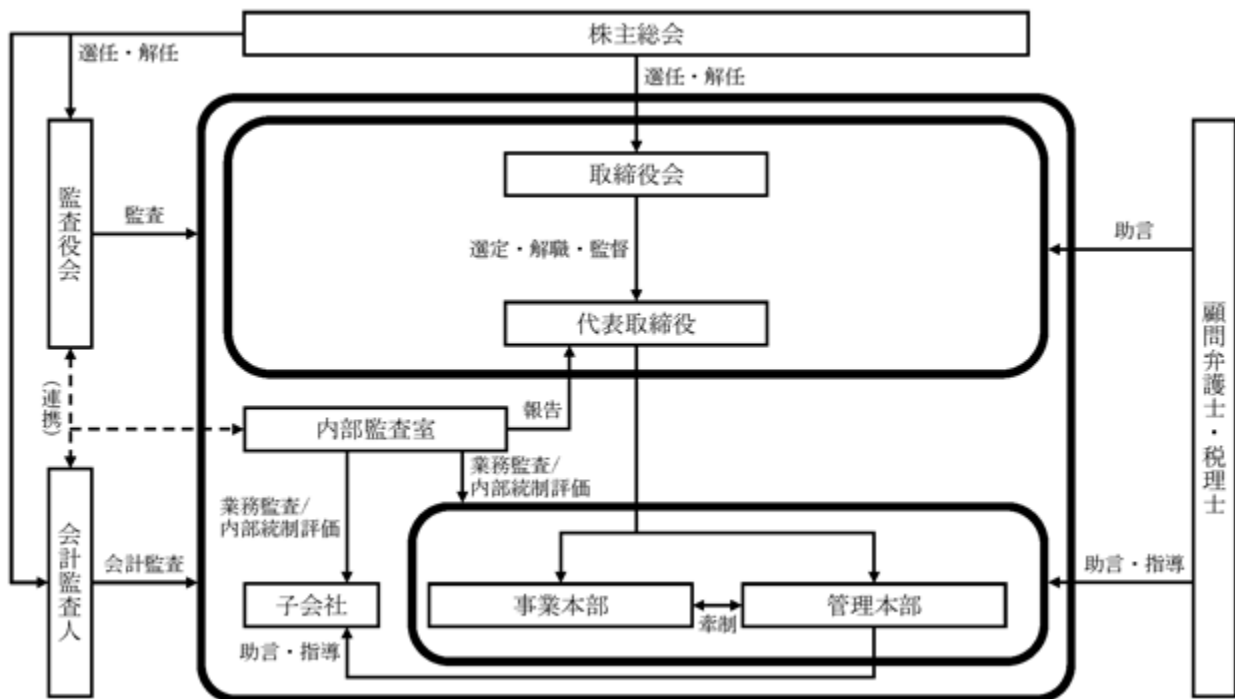
企業統治の体制

イ 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

有価証券報告書提出日現在、当社は、企業統治の体制として、監査役会設置会社制度を採用するとともに、独立性の高い社外取締役（独立役員）3名と社外監査役3名を選任し、監査役会、内部監査室、会計監査人と相互に連携を図ることにより、経営への監督機能の強化を図る仕組みを構築しております。また、当社では、執行役員制度を導入し、経営の意思決定、監督機能と業務執行機能の分離により、ガバナンス体制の一層の強化を図っております。

このような体制を採用することにより、適正なコーポレート・ガバナンスを確保できるものと認識しております。

企業統治の体制の概要を図表に示すと、以下のとおりであります。



□ 企業統治に係る機関の概要

株主総会

株主総会は会社の最高意思決定機関であり、各株主の意見を幅広く反映させるため、開催時間を午後を設定する等、開かれた株主総会に向けた施策を講じております。株主総会では、株主への説明責任を重視し、当社を取り巻く環境や、当社の状況をわかりやすく説明し、当社の経営方針及び方向性と上程議案の内容と意味を株主に理解していただくことが重要であると考えております。

取締役会

取締役会は、議決権者として取締役8名（うち社外取締役3名）で構成され、代表取締役会長兼CEO服部信治が議長を務めております。構成員の氏名等につきましては「（2）役員の状況」に記載のとおりであります。これに加え、経営監視を主たる目的として監査役3名（うち社外監査役3名）が出席し、必要に応じて意見を述べております。定時取締役会を月1回開催し、会社の業務執行に関する最高意思決定機関として、法令及び定款に定められた事項、並びに重要な事項を付議し、決議するとともに、内部統制の円滑な運用状況を確認しつつ、業績の状況とその対策及び中期的な経営課題への対処についても検討いたしております。また、迅速な意思決定が必要な開発関連の重要な課題が生じた場合には、逐次臨時取締役会を開催し、十分な議論の上で意思決定を行っております。

取締役会の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を22回開催しており、個々の取締役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数（出席率）
服部 信治	在任期間中 22回	22回（100％）
田中 敦	在任期間中 22回	22回（100％）
赤井 渡	在任期間中 22回	22回（100％）
梶河 孝志（注1）	在任期間中 5回	5回（100％）
猪野 晃史（注2）	在任期間中 17回	17回（100％）
木村 義純	在任期間中 22回	22回（100％）
中島信一郎	在任期間中 22回	19回（86％）
篠田 哲志	在任期間中 22回	22回（100％）
山口さやか	在任期間中 22回	22回（100％）

（注）1．梶河孝志氏の取締役会出席状況は、2022年9月28日の取締役退任以前の出席状況であります。

2．猪野晃史氏の取締役会出席状況は、2022年9月28日の取締役就任以降の出席状況であります。

取締役会における具体的な検討内容として、開発プロジェクトの採否、取締役会決議事項の進捗状況のモニタリング、内部監査部門の監査報告、サステナビリティへの取り組み状況の報告、また、持続的な成長に向けた施策についてディスカッションを行っております。

監査役会

当社は、定款の定めにより監査役会を設置しております。監査役会は、全員が社外監査役である監査役3名で構成され、常勤監査役 進藤祥一が議長を務めております。構成員の氏名等につきましては「（2）役員の状況」に記載のとおりであります。原則として月1回定例監査役会を開催するほか、必要があるときには臨時監査役会を開催しております。監査役は年間監査計画書に基づき、取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令・定款遵守状況の把握に加えて、会計監査人及び内部監査室との連携、各取締役からのヒアリング等を実施し、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

2 本部体制

当社は業務執行に当たり、2本部制を実施しております。事業部門を統括する事業本部の責任者として取締役上席執行役員事業本部長 猪野晃史を置き、部長を有する都市開発部・企画建設部・渉外推進部の3部門を管掌しております。一方、管理部門を統括する管理本部の責任者として常務取締役上席執行役員管理本部長 赤井渡を置いて、部長を有する経営管理部・システム統括室・経理部・財務部・総務部の5部門を管掌しております。

これら各本部及び本部内各部門は、諸規程の定めに従い、業務を遂行することで内部牽制を効かせております。

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

当社では、役職員が企業の社会的責任を果たすため、関係法令及び倫理規範等を遵守することを確保するため、「コンプライアンス規程」を制定し、法令違反ないし不正行為による不祥事の抑止及び早期発見、自浄プロセスの実効性の向上、風評リスク発生可能性の低減並びに社会的信頼の確保等を目的として、「内部通報細則」を整備しております。さらに、コンプライアンス経営の徹底を図るため「コンプライアンス委員会」を設置し、活用しております。

また、顧問契約を締結している弁護士事務所等から必要に応じて助言や指導を受けております。

ロ リスク管理体制の整備の状況

当社では、リスク管理に関して必要な事項を「リスク管理規程」で定めることにより、リスクの防止及び会社損失の最小化を図っております。また、リスク管理の全社的推進とリスク管理に必要な情報の共有化を図るため、「リスク管理委員会」を設置し、活用しております。

ハ 子会社の業務の適正を確保するための体制

「関係会社管理規程」を定め、必要に応じて当社取締役会へ各種報告を求め、重要事項については承認を得る等、適切に管理を行っております。また、子会社の取締役及び監査役を当社役職員が兼務し、子会社の業務執行状況につき監視及び監督を行っており、子会社管理の適正化と強化により相互の利益を増進し、企業集団としての事業の発展を図っております。

財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

当社は、当社株式の大規模買付行為（いわゆる敵対的TOB）に関する対応策は導入しておらず、当社は財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針についての定めに関する事項（会社法施行規則第118条第3項に掲げる事項）について該当事項はありません。

取締役に関する事項

（取締役の定数）

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

（取締役の任期）

当社は、取締役の任期を選任後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終結の時までとしております。これは、取締役の経営責任を明確にし、経営体質の強化を図るとともに、経営環境の変化への対応を迅速に行い、最適な経営体制を機動的に構築することを目的とするものであります。

（取締役の選任決議要件）

当社は、取締役の選任決議について、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定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

責任限定契約に関する事項

イ 取締役及び監査役との責任限定契約

当社は、社外取締役及び社外監査役全員と会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めております。当該契約に基づく損害賠償の限度額は法令が規定する最低責任限度額であります。

本規定に基づき、当社は、社外取締役及び社外監査役全員と責任限定契約を締結しております。

□ 会計監査人との責任限定契約

当社と会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、会社法第427条第1項の契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、当社が会計監査人に支払う報酬の額又は会社法第425条第1項に規定する最低責任限度額のいずれか高い額と定めております。

役員等賠償責任保険契約に関する事項

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員等であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、填補の対象としないこととしております。

株主総会決議に関する事項

(株主総会の特別決議要件)

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要件について、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。

(取締役会にて決議できる株主総会決議事項)

イ 自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引により取得できる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

ロ 剰余金の配当等

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって行うことができる旨を定めております。これは、機動的な資本政策及び配当政策を図ることを目的とするものであります。

八 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役の責任免除について、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役(取締役であった者を含む)及び監査役(監査役であった者を含む)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性9名、女性2名（役員のうち女性の比率18%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長兼CEO	服部 信治	1950年6月29日	1974年4月 1976年8月 1978年9月 1981年2月 1997年7月 2006年9月 2022年9月	北斗建設株式会社入社 株式会社核建築設計事務所入社 カク建築設計事務所設立 代表 名星建設株式会社（現：株式会社イク ス・アーク都市設計）入社 当社設立 代表取締役 代表取締役社長 代表取締役会長兼CEO（現任）	(注) 3	350,000
代表取締役 社長	田中 敦	1969年4月28日	1998年3月 2003年1月 2007年7月 2009年7月 2011年7月 2018年9月 2019年10月 2021年7月 2022年9月	当社入社 取締役 都市開発事業部長 取締役 執行役員 都市開発事業部長 取締役 常務執行役員 都市開発事業本 部長 兼 都市開発部長 取締役 常務執行役員 都市開発事業本 部長 常務取締役 常務執行役員 都市開発事業 本部長 取締役副社長 上席執行役員 事業本部長 取締役副社長 代表取締役社長（現任）	(注) 3	26,200
常務取締役 上席執行役員 管理本部長	赤井 渡	1964年3月12日	1988年4月 2013年4月 2015年4月 2017年4月 2019年4月 2019年10月 2020年9月 2022年9月	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな 銀行）入行 同行 本郷支店長 同行 東京営業部東京営業第二部長 同行 芝支店長 当社へ出向 管理本部長付担当部長 当社入社 上席執行役員 管理本部長 取締役 上席執行役員 管理本部長 常務取締役 上席執行役員 管理本部長 （現任）	(注) 3	10,000
取締役 上席執行役員 事業本部長	猪野 晃史	1971年10月31日	1995年4月 2002年4月 2012年7月 2016年12月 2021年7月 2022年9月	ダイア建設株式会社入社 当社入社 都市開発事業本部 都市開発部長 執行役員 都市開発事業本部 都市開発第 一部長 上席執行役員 事業本部長 取締役 上席執行役員 事業本部長（現 任）	(注) 3	11,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員 事業本部 副本部長	木村 義純	1965年9月18日	1988年4月 株式会社名星都市設計一級建築士事務所 (現:株式会社イクス・アーク都市設計)入社 1997年9月 当社入社 1999年8月 取締役 企画開発部長 2007年7月 取締役 執行役員 企画開発部長 2009年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部長 2019年10月 取締役 執行役員 事業本部 企画開発部長 2021年7月 取締役 執行役員 事業本部 渉外推進部長 2023年7月 取締役 執行役員 事業本部 副本部長 (現任)	(注)3	164,000
取締役	中島 信一郎	1956年11月1日	1990年4月 弁護士登録(堀川法律事務所所属) 1999年4月 下谷中島法律事務所開設 2012年1月 中島信一郎法律事務所開設(現:弁護士法人中島信一郎法律事務所)(現任) 2017年9月 当社 社外取締役(現任) 2019年6月 生活協同組合コープみらい員外監事(現任)	(注)3	-
取締役	篠田 哲志	1950年6月25日	1973年4月 東洋証券株式会社入社 1997年2月 同社 名古屋支店長 2000年6月 同社 取締役総合企画部担当 2004年4月 同社 常務取締役西日本地区担当 2005年6月 同社 常務執行役員西日本地区担当 2006年6月 同社 常務取締役監査部・リスク管理部 管掌 兼 人事総務部・引受審査室担当 2007年4月 同社 常務取締役業務執行統括 2007年6月 同社 代表取締役社長 2011年6月 同社 代表取締役会長監査部担当 2016年6月 同社 相談役 2016年7月 日本取引所自主規制法人規律委員会委員 2016年11月 株式会社日本トリム社外監査役(現任) 2017年4月 東洋証券株式会社特別顧問 2018年9月 当社 社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役	山口 さやか	1980年8月12日	2003年4月 中央青山監査法人(現 PwCあらた有限責任監査法人)入所 2006年5月 公認会計士登録 2013年8月 税理士登録 2013年8月 公認会計士山口さやか事務所開設(現任) 2015年9月 TAXパートナーズ税理士法人設立 社員就任(現任) 2018年6月 大成ラミック株式会社 社外監査役(現任) 2021年9月 当社 社外取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	進藤 祥一	1955年1月25日	1977年4月 株式会社協和銀行(現:株式会社りそな銀行)入行 1993年6月 株式会社あさひ銀行(現:株式会社りそな銀行)川口南平支店支店長 以降2店舗にて支店長を歴任 2001年11月 阿部興業株式会社へ出向 2007年10月 リゾートトラスト株式会社入社 2011年8月 同社 東京人事総務部長 2018年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役	徳山 秀明	1969年5月10日	1996年10月 中央監査法人入社 1999年5月 公認会計士登録 2006年4月 プライスウォーターハウスクーパースベルギー事務所入社 2009年3月 監査法人五大入社 2013年8月 監査法人五大代表社員 2017年8月 徳山秀明公認会計士事務所開設(現任) 2018年9月 当社 監査役(現任) 2021年5月 株式会社グラフィイトデザイン 社外取締役(現任)	(注)4	-
監査役	上山 聡子	1981年3月9日	2003年4月 日本銀行入行 2012年4月 マッキンゼーアンドカンパニー日本支社入社 2014年12月 株式会社チェンジウェブ入社 2015年12月 株式会社レシピアンドマーケット設立 取締役副社長 2021年2月 フロンティア・マネジメント株式会社 経営執行支援部門マネージング・ディレクター(現任) 2022年4月 グロービス経営大学院大学 経営研究科 経営専攻 専任准教授(現任) 2022年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
計					561,200

- (注) 1. 取締役 中島信一郎、篠田哲志及び山口さやかは、社外取締役であります。
2. 常勤監査役 進藤祥一、監査役 徳山秀明及び上山聡子は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2023年6月期に係る定時株主総会終結の時から2024年6月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
4. 監査役の任期は、2022年6月期に係る定時株主総会終結の時から2026年6月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3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 (株)	
筒井 高志	1950年7月3日	1974年4月 野村證券株式会社(現 野村ホールディングス株式会社)入社 2002年6月 同社 取締役 2003年6月 野村證券株式会社(会社分割により野村ホールディングス株式会社の子会社として設立)専務取締役 2005年6月 株式会社ジャスダック証券取引所(現 株式会社日本取引所グループ)代表取締役社長 2011年4月 株式会社LIXILグループ取締役副社長執行役員 2014年4月 同社 取締役副社長執行役員兼Chief External Relations Officer 2017年1月 龍樹コンサルティング代表(現任) 2018年3月 日本ペイントホールディングス株式会社 社外取締役 2021年5月 株式会社メタリアル 社外取締役(現任)	(注)	-	
計					-

- (注) 補欠から選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までであります。
6. 当社では、取締役会が意思決定・監督機能を有し、業務の迅速化と透明性の向上を目的として、2004年10月より執行役員制度を導入しております。
- 有価証券報告書提出日現在、上席執行役員は2名(管理本部長 赤井渡、事業本部長 猪野晃史)、執行役員は1名(事業本部 副本部長 木村義純)の3名で構成されております。

社外取締役及び社外監査役

当社は金融庁及び東京証券取引所の要請するコーポレートガバナンス・コードの趣旨に沿って、社外取締役3名を選任いたしております。

中島信一郎氏は、弁護士資格を有しており、弁護士としての専門知識及び経験に基づいて当社経営に助言を行っております。

篠田哲志氏は、長年にわたり東洋証券株式会社の代表取締役を務めており、また、日本取引所自主規制法人規律委員会委員を務める等、経営やコンプライアンスに関して豊富な経験と幅広い見識に基づいて当社経営に助言を行っております。

山口さやか氏は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験や実績を有するとともに他の上場企業において社外監査役を務めており、財務及び会計に関する知見を生かした専門的見地に基づいて当社経営に助言を行っております。

なお、上記3名の社外取締役は、いずれも非常勤であります。

このように、3名とも当社の取締役に相応しい高い知見と専門知識、経験を備えており、株主を始めとする各ステークホルダーの利益を重視し、経営陣から独立した客観的な立場で取締役会における議決権の行使及び業務執行に対する監視、監督活動を行っております。

当社は、監査役においては3名全員を社外監査役として選任いたしております。社外監査役3名は、監査役会が策定・承認した監査計画に従って、取締役の意思決定過程を含む内部統制システムの整備・運用状況を中心に業務活動全般にわたり監査を実施しており、当社の内部監査室から定期的に監査に関する報告を受けるとともに、情報交換を通じて相互の連携を図っております。

当社は社外取締役3名を独立役員として指名し、経営監視機能の客観性及び中立性を確保しております。当社は、選任に当たっては東京証券取引所スタンダード市場の定める独立役員の独立性に関する判断基準を参考にいたしております。

また、当社と社外取締役及び社外監査役全員との間に特別な利害関係はありません。

社外取締役又は社外監査役による監督又は監査と内部監査、監査役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

社外取締役及び社外監査役は取締役会に出席し、取締役の業務執行を監督しております。また、社外監査役は会計監査人及び内部監査部門と定期的に情報を共有するとともに、社外取締役も必要の都度、社外監査役及び会計監査人と情報や意見の交換を行っております。内部統制統括部門は、社外取締役、社外監査役、会計監査人及び内部監査部門と連携を密にして重要な指摘があれば直ちに必要な対策の検討を行っております。

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

監査役監査を担う監査役会は、社外監査役3名で構成されております。監査役は、取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令及び定款遵守状況の把握に加えて、各取締役からのヒアリング、会計監査人との協議及び会計監査への立ち会い等を実施するほか、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。さらに、各取締役及び各部門長に対するヒアリングを通して、業務遂行上のリスク及び問題点を把握し、内部監査室より内部統制上の問題点等について報告を受けております。

常勤社外監査役 進藤祥一氏は長きにわたり金融機関に在籍し、支店長を務めた経験から、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

社外監査役 徳山秀明氏は公認会計士としての経験等を通じ、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

社外監査役 椎熊正大氏は金融機関における豊富な経験と、建設業界勤務による不動産業界全体への包括的理解を有しております。

社外監査役 上山聡子氏は金融機関において企業調査、経済調査のほか、G20やIMF関連の国際会議対応、コンサルティングファームでの各種プロジェクトの立ち上げ支援等、様々な経験を有しております。

監査役会は、監査役会規程に基づき、原則毎月1回開催されており、当事業年度における個々の監査役の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数（出席率）
進藤 祥一	在任期間中 15回	15回（100%）
徳山 秀明	在任期間中 15回	15回（100%）
椎熊 正大（注1）	在任期間中 5回	5回（100%）
上山 聡子（注2）	在任期間中 10回	9回（90%）

（注）1．椎熊正大氏の監査役会出席状況は、2022年9月28日の監査役退任以前の出席状況であります。

2．上山聡子氏の監査役会出席状況は、2022年9月28日の監査役就任以降の出席状況であります。

監査役会の具体的な検討内容としては、経営の妥当性、効率性、コンプライアンス等について定期的に意見交換を行っております。また、会計監査人からの報告のほか必要な情報や意見交換を行い、それぞれの立場で得られた内容を共有することにより、監査制度の向上と効果的な改善が図られるように努めております。

常勤監査役の主な活動状況については、取締役会その他重要会議への出席と意見陳述、代表取締役会長兼CEO並びに代表取締役社長との意見交換、業務執行過程のモニタリング、稟議等重要な決裁書類等の閲覧、会計監査人の独立性の監視、計算書類・事業報告・重要な取引記録等の監査等であり、その内容は他の監査役にも適時に共有しております。

内部監査の状況

当社は内部監査を担当する組織として、内部監査室（2名）を設定しております。

内部監査室は代表取締役会長兼CEO並びに代表取締役社長の直轄部門として、当社及び子会社の内部監査及び内部統制評価を実施しております。

内部監査室は、当社企業集団の全部門を対象に年間の内部監査計画を立案し、関係法規や社内手続きに基づき定期的に内部監査を実施しております。その評価結果及び監査結果の報告説明、並びに改善提案、フォローアップを関係各部門に行くと同時に、代表取締役会長兼CEO並びに代表取締役社長、取締役会及び監査役会に対して報告説明しております。

また、内部統制評価につきましては、企業会計審査会の「財務報告に係る内部統制の評価及び監査の基準」等に基づき当社の対象部門に対して実施しております。その評価結果は代表取締役会長兼CEO並びに代表取締役社長、取締役会及び監査役会に対して報告説明すると同時に、会計監査人と共有しております。

具体的には代表取締役とは概ね二か月に一度、監査役には毎月定例で、内部監査結果報告のための会合を行っております。取締役会及び監査役会には内部監査室長が、前年度の結果及び新年度の計画の報告をするために参加しております。また、会計監査人とは内部統制評価の都度、その内容を共有しております。

これらの情報交換を通じて、監査役会、会計監査人との連携を図り、三様監査の充実に努めております。

会計監査の状況

a．監査法人の名称

有限責任 あずさ監査法人

b. 継続監査期間
18年

c. 業務を執行した公認会計士
指定有限責任社員 業務執行社員 中井 修
指定有限責任社員 業務執行社員 筑紫 徹

d. 監査業務に係る補助者の構成
公認会計士3名、公認会計士試験合格者3名、その他4名

e. 監査法人の選定方針と選定した理由

当社は、公益社団法人日本監査役協会の定める「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」を踏まえ、会計監査人の品質管理が適切で問題がないこと、監査計画及び監査報酬の妥当性を勘案し、総合的に判断しております。

また、会計監査人の解任又は不再任の決定の方針については、監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の決議をもって、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。また、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目に該当すると認められる場合、監査役会が監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。

f. 監査役及び監査役会による監査法人の評価

監査役及び監査役会は、毎年会計監査人に対し評価を行っております。この評価については、公益社団法人日本監査役協会が公表している「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」に基づき総合的に評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	22,000	-	29,000	-
連結子会社	7,500	-	7,500	-
計	29,500	-	36,500	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワーク(KPMG)に対する報酬(a.を除く)

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	4,960	-	2,340
連結子会社	-	960	-	1,140
計	-	5,920	-	3,480

(前連結会計年度)

当社及び連結子会社における非監査業務の内容は、税務に関するアドバイザリー業務等であります。

(当連結会計年度)

当社及び連結子会社における非監査業務の内容は、税務に関するアドバイザリー業務等であります。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容
該当事項はありません。

d．監査報酬の決定方針

監査報酬の決定方針といたしましては、監査日数、当社の規模・業務の特性等の要素を総合的に勘案して適切に決定しております。

e．監査役会が会計監査人の報酬等に同意した理由

当社監査役会は、公益社団法人日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針を決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

有価証券報告書提出日現在の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

a. 取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の報酬は、月例の固定報酬（金銭報酬）及び業績連動型株式報酬で構成しております。固定報酬については、各取締役の役位に応じて他社水準、当社の業績等を考慮したうえで決定し、業績連動型株式報酬については、毎年、株式給付規程に基づき役位及び業績達成度等に応じて決定する。

なお、業績連動型株式報酬の業績指標は、企業の成長性を表し本業の稼ぐ力を示す連結営業利益とし、2024年6月期の当該指標の目標値は、2,500百万円とします。2023年6月期は、目標値2,300百万円に対し、実績値は2,429百万円となりました。

b. 固定報酬等、業績連動報酬等又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定方針

当社の取締役の報酬は、固定報酬及び業績連動型株式報酬をもって構成され、固定報酬と業績連動型株式報酬の割合は、業務執行に関わる各取締役が中長期的な業績向上と企業価値増大を図るインセンティブとして機能するように適切な支給割合を設定する。

c. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役会長兼CEOがその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、「a. 取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針」で定めた方針に基づき代表取締役社長及び常務取締役管理本部長が提案し、代表取締役会長兼CEO服部信治が総合的に勘案して決定する。

代表取締役会長兼CEOに委任する理由は、当社業績を踏まえ取締役の個人別の報酬額を決定するために、会社全体を俯瞰する立場の代表取締役会長兼CEOが最も適しているためであります。業績連動型株式報酬の個人別の報酬等については、当社取締役会で定める株式給付規程に基づき決定します。

取締役の報酬限度額は、2019年9月27日開催の第22回定時株主総会において、年額300百万円以内（うち社外取締役分は30百万円以内）（使用人分給与相当額は含まない）と決議しており、決議時の取締役の員数は8名（うち社外取締役は3名）であります。また、監査役の報酬限度額は、2005年9月14日開催の第8回定時株主総会において、年額30百万円以内と決議しており、決議時の監査役の員数は2名であります。

また、当社は、金銭報酬とは別枠で、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。）を対象に、業績達成度等に応じて当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭の給付を行う業績連動型株式報酬制度を導入しております。当該株主総会決議に係る対象取締役の員数は5名となります。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬等 (株式給付信託)	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	202,594	174,000	28,594	28,594	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	28,800	28,800	-	-	7

(注) 1. 上表には、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会最終の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名を含んでおります。

2. 非金銭報酬等の額は、当事業年度に費用計上した役員株式給付引当金繰入額であります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

総額(千円)	対象となる役員の員数(名)	内容
47,293	3	使用人兼務取締役の使用人給与相当額 であります。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、投資株式について、株式の価値の変動又は配当の受領によって利益を得ることを目的として保有する株式を純投資目的である投資株式とし、それ以外を純投資目的以外の目的である投資株式に区分しております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)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」(1963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。

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

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、連結会計年度(2022年7月1日から2023年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2022年7月1日から2023年6月30日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するために特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に判断し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

また、公益財団法人財務会計基準機構や有限責任あずさ監査法人の行う会計基準に関するセミナー等に参加しております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,495,387	9,141,018
売掛金	-	14,968
リース投資資産	1 31,672	1 34,380
販売用不動産	1 2,288,944	1 85,101
仕掛販売用不動産	1 20,424,146	1 27,979,965
仕掛品	-	2,312
貯蔵品	1,364	942
前渡金	82,500	36,080
前払費用	33,818	39,263
その他	114,871	77,230
流動資産合計	31,472,704	37,411,263
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,447,284	1 3,446,733
減価償却累計額	716,731	840,408
建物及び構築物(純額)	2,730,552	2,606,324
工具、器具及び備品	10,243	12,269
減価償却累計額	7,097	9,415
工具、器具及び備品(純額)	3,145	2,853
土地	1 3,239,970	1 3,201,359
リース資産	74,729	64,365
減価償却累計額	51,958	38,294
リース資産(純額)	22,771	26,071
建設仮勘定	-	16,720
有形固定資産合計	5,996,440	5,853,329
無形固定資産		
ソフトウェア	3,140	2,765
無形固定資産合計	3,140	2,765
投資その他の資産		
出資金	960	960
長期前払費用	9,005	29,950
繰延税金資産	83,847	122,300
リース投資資産	1 218,317	1 185,422
敷金及び保証金	55,257	105,862
その他	250,962	525,792
投資その他の資産合計	618,349	970,288
固定資産合計	6,617,930	6,826,383
資産合計	38,090,634	44,237,646

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,555,260	616,338
短期借入金	278,000	312,400
1年内返済予定の長期借入金	1,720,340	1,765,140
リース債務	15,076	10,839
未払金	45,131	81,090
未払費用	13,751	22,808
未払法人税等	421,152	427,186
未払消費税等	108,547	-
前受金	2,425,671	2,151,902
預り金	35,799	55,344
その他	20,265	18,646
流動負債合計	10,122,064	10,347,965
固定負債		
長期借入金	1,134,632	1,182,719
リース債務	12,725	27,237
役員株式給付引当金	-	28,594
退職給付に係る負債	62,106	59,405
繰延税金負債	-	267,830
その他	37,134	41,799
固定負債合計	13,575,290	18,696,777
負債合計	23,697,354	29,044,743
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,693,701	2,693,701
資本剰余金	2,191,829	2,191,829
利益剰余金	7,909,801	8,792,432
自己株式	17	126,494
株主資本合計	12,795,315	13,551,468
非支配株主持分	1,597,964	1,641,434
純資産合計	14,393,279	15,192,903
負債純資産合計	38,090,634	44,237,646

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
売上高	19,606,726	20,264,845
売上原価	16,063,574	16,225,801
売上総利益	3,543,151	4,039,043
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	311,514	337,407
役員報酬	198,300	206,600
賞与	102,937	163,045
役員株式給付引当金繰入額	-	28,594
退職給付費用	9,571	43,623
法定福利費	67,417	79,941
広告宣伝費	11,968	21,236
販売促進費	3,784	8,356
旅費及び交通費	20,814	25,153
消耗品費	7,539	14,553
地代家賃	69,517	69,339
保険料	37,246	24,344
租税公課	199,967	171,421
支払手数料	69,492	118,027
支払報酬	43,986	46,271
業務委託費	35,296	53,661
減価償却費	17,476	23,092
その他	113,734	174,465
販売費及び一般管理費合計	1,320,565	1,609,134
営業利益	2,222,586	2,429,909
営業外収益		
受取利息	65	63
受取配当金	9	8
受取手数料	1,818	-
その他	5,484	7,662
営業外収益合計	7,377	7,734
営業外費用		
支払利息	174,346	216,643
支払手数料	68,945	81,143
その他	985	149
営業外費用合計	244,277	297,936
経常利益	1,985,686	2,139,706
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	113	-
保険解約返戻金	-	45,754
特別利益合計	113	45,754
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	5,270
特別損失合計	-	5,270
税金等調整前当期純利益	1,985,799	2,180,190
法人税、住民税及び事業税	687,204	729,409
法人税等調整額	59,215	40,051
法人税等合計	627,988	689,357
当期純利益	1,357,811	1,490,832
非支配株主に帰属する当期純利益	43,500	43,470
親会社株主に帰属する当期純利益	1,314,311	1,447,362

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
当期純利益	1,357,811	1,490,832
その他の包括利益	-	-
包括利益	1,357,811	1,490,832
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,314,311	1,447,362
非支配株主に係る包括利益	43,500	43,470

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					非支配 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,693,701	2,191,829	7,151,425	17	12,036,938	1,554,464	13,591,403
会計方針の変更による 累積的影響額			8,797		8,797		8,797
会計方針の変更を反映し た当期首残高	2,693,701	2,191,829	7,160,223	17	12,045,736	1,554,464	13,600,200
当期変動額							
剰余金の配当			564,732		564,732		564,732
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,314,311		1,314,311		1,314,311
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						43,500	43,500
当期変動額合計	-	-	749,578	-	749,578	43,500	793,078
当期末残高	2,693,701	2,191,829	7,909,801	17	12,795,315	1,597,964	14,393,279

当連結会計年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					非支配 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	2,693,701	2,191,829	7,909,801	17	12,795,315	1,597,964	14,393,279
当期変動額							
剰余金の配当			564,732		564,732		564,732
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,447,362		1,447,362		1,447,362
自己株式の取得				126,476	126,476		126,476
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						43,470	43,470
当期変動額合計	-	-	882,630	126,476	756,153	43,470	799,623
当期末残高	2,693,701	2,191,829	8,792,432	126,494	13,551,468	1,641,434	15,192,903

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	1,985,799	2,180,190
減価償却費	145,459	145,797
役員株式給付引当金の増減額(は減少)	-	28,594
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	5,068	2,701
受取利息及び受取配当金	74	71
支払利息	174,346	216,643
保険解約返戻金	-	45,754
リース投資資産の増減額(は増加)	30,017	30,186
棚卸資産の増減額(は増加)	1,691,266	4,257,306
仕入債務の増減額(は減少)	155,135	938,921
前受金の増減額(は減少)	326,966	726,231
未払消費税等の増減額(は減少)	108,547	108,547
その他	4,229	133,416
小計	590,295	1,892,240
利息及び配当金の受取額	74	73
利息の支払額	176,650	218,986
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	77,225	724,902
営業活動によるキャッシュ・フロー	490,945	2,836,056
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	390,372	27,446
無形固定資産の取得による支出	3,102	750
保険積立金の解約による収入	-	81,378
敷金及び保証金の差入による支出	-	45,942
投資その他の資産の増減額(は増加)	-	328,230
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	632,890
その他	4,886	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	398,360	953,880
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(は減少)	122,000	112,664
長期借入れによる収入	9,413,000	12,866,000
長期借入金の返済による支出	7,510,292	7,609,414
自己株式の取得による支出	-	126,476
リース債務の返済による支出	15,833	17,828
配当金の支払額	565,383	564,047
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,199,490	4,435,568
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,292,075	645,631
現金及び現金同等物の期首残高	7,193,312	8,485,387
現金及び現金同等物の期末残高	8,485,387	9,131,018

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2社

主要な連結子会社の名称 株式会社アーバネットリビング

当連結会計年度において、新規取得により1社を連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

棚卸資産

ア. 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

イ. 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8～47年

工具、器具及び備品 4～8年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(八) 重要な引当金の計上基準

ア．貸倒引当金

債権の貸倒等による損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

イ．役員株式給付引当金

取締役への当社株式等の交付に備えるため、役員株式給付規程に基づき、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

(二) 重要な収益及び費用の計上基準

不動産事業

不動産販売事業は投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主軸事業としており、当社グループは不動産売買契約等により顧客に物件を引渡す義務を負うとともに、物件を引渡した時点で当該義務は充足されるものであります。

不動産賃貸事業では主に居住用マンションの貸付業を行っており、これらの不動産賃貸による収益は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

その他の事業は仲介・斡旋手数料等に係るものであり、履行義務が一時で充足される場合にはサービス提供完了時点において、一定期間にわたり充足される場合にはサービス提供期間にわたり収益を認識しております。

ホテル事業

ホテル事業は主にホテルに宿泊したお客様へのサービスの提供を履行義務として識別しております。これらはサービス提供時点で履行義務が充足されることから、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。

ファイナンス・リース取引に係る収益及び費用の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(ホ) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(ヘ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等は発生連結会計年度の期間費用としております。ただし、居住用賃貸建物である販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産のその他に計上し、当該販売用不動産の販売及び引渡した連結会計年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	2,288,944	85,101
仕掛販売用不動産	20,424,146	27,979,965

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

当社グループでは、販売用不動産等について、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価しており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」という。）を控除することにより算定しております。

正味売却価額の算定に当たっては、売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額を使用し、売買契約未締結の物件の場合は当該物件を賃貸に供した場合に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を期待利回りで割り戻すことにより算定した金額を使用し見積りを行っております。当該見積りには、販売エリアの販売単価及び当社グループの実績に基づく工事単価等の仮定を用いております。

上記の予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化の影響を受け、また、見積追加コストは、主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、販売用不動産等に関する評価損の計上が必要と判断された場合の連結財務諸表に対する影響は重要となる可能性があります。

2. ホテル事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前連結会計年度	当連結会計年度
有形固定資産（ホテル事業）	1,393,780	1,356,641
無形固定資産（ホテル事業）	306	212
減損損失（ホテル事業）	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

金額の算出方法

ホテル事業目的で保有する資産（以下「ホテル不動産」という。）については、物件ごとに資産をグループリングしております。

ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合には、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額（正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額）まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル事業から生ずる営業損益は継続してマイナスとなっており減損の兆候が認められますが、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を上回っており、減損損失の認識は不要と判断しております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

ホテル事業の事業計画によるものであり、主に平均客室単価及び稼働率並びに修繕費を含む運営費の見積りに基づいております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

ホテル事業収入については、今後の新型コロナウイルスの感染状況に加え、将来の不確実な経済条件や市場価格の変動等によって影響を受ける可能性があり、実際の結果が見積りと乖離した場合、翌連結会計年度の連結財務諸表において、固定資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(取締役に対する株式報酬制度)

当社は、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会決議に基づき、当社取締役(社外取締役を除く。以下同じ。)を対象に、当社の株式価値と取締役の報酬との連動性をより明確にし、取締役が株価の上昇によるメリットを享受するのみならず、株価下落リスクをも負担し、株価の変動によるメリット及びリスクを株主の皆様と共有することで、企業価値の向上に貢献する意識を高めることを目的として、信託を用いた株式報酬制度(以下「本制度」という。)を当連結会計年度より導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金員を拠出することにより設定する信託(以下「本信託」という。)が当社株式を取得し、取締役に対して、当社取締役会で定める株式給付規程に従って付与されるポイント数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下「当社株式等」という。)を、本信託を通じて給付する株式報酬制度であります。

なお、取締役が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として取締役の退任時であります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末において、126,476千円、402,400株であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
販売用不動産	1,213,225千円	17,875千円
仕掛販売用不動産	19,088,849千円	26,237,342千円
建物及び構築物	1,268,942千円	1,212,136千円
土地	1,383,577千円	1,383,577千円
リース投資資産	249,989千円	219,803千円
計	23,204,584千円	29,070,735千円

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,032,744千円	7,480,744千円
長期借入金	13,217,645千円	18,046,901千円
計	20,250,389千円	25,527,645千円

2 前受金に含まれる契約負債の金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
契約負債	380,281千円	1,119,232千円

(連結損益計算書関係)

顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区分して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	31,374,100	-	-	31,374,100
合計(株)	31,374,100	-	-	31,374,100

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式(株)	62	-	-	62
合計(株)	62	-	-	62

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 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	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2021年8月5日 臨時取締役会	普通株式	313,740千円	10.00円	2021年6月30日	2021年9月27日
2022年2月3日 臨時取締役会	普通株式	250,992千円	8.00円	2021年12月31日	2022年3月28日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
2022年8月4日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	282,366千円	9.00円	2022年6月30日	2022年9月29日

当連結会計年度（自 2022年 7月 1日 至 2023年 6月30日）

1. 発行済株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株）	31,374,100	-	-	31,374,100
合計（株）	31,374,100	-	-	31,374,100

2. 自己株式に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首	増加	減少	当連結会計年度末
普通株式（株） （注）1、2	62	402,400	-	402,462
合計（株）	62	402,400	-	402,462

（注）1. 当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託が保有する当社株式402,400株を含めております。

2. 普通株式の自己株式の増加株式数402,400株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加であります。

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 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	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2022年 8月 4日 臨時取締役会	普通株式	282,366千円	9.00円	2022年 6月30日	2022年 9月29日
2023年 2月10日 臨時取締役会 （注）	普通株式	282,366千円	9.00円	2022年12月31日	2023年 3月27日

（注）2023年 2月10日臨時取締役会の決議による 1株当たり配当額には、設立25周年記念配当 1円を含んでおります。

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2023年 8月 3日 臨時取締役会 （注）	普通株式	利益剰余金	313,740千円	10.00円	2023年 6月30日	2023年 9月29日

（注）2023年 8月 3日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金 4,024千円が含まれております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
現金及び預金	8,495,387千円	9,141,018千円
預入期間が3か月を超える定期預金	10,000千円	10,000千円
現金及び現金同等物	8,485,387千円	9,131,018千円

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、社有車(車両運搬具)、サーバー(工具、器具及び備品)等であります。

リース資産の減価償却の方法

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。

(貸主側)

1. ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
リース料債権部分	50,713千円	51,135千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	19,041千円	16,755千円
リース投資資産	31,672千円	34,380千円

投資その他の資産

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
リース料債権部分	271,371千円	222,506千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	53,053千円	37,083千円
リース投資資産	218,317千円	185,422千円

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結会計年度末日後の回収予定額

流動資産

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2022年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	50,713	-	-	-	-	-

(単位:千円)

	当連結会計年度 (2023年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	51,135	-	-	-	-	-

投資その他の資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	-	50,713	50,713	50,713	50,713	68,516

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2023年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	-	51,139	51,139	51,139	48,706	20,382

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
1年内	1,077千円	1,077千円
1年超	5,849千円	4,771千円
合計	6,926千円	5,849千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね2年～2年半であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産（銀行預金）を主として運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金は、ホテル事業においてクレジットカード売上に関して信販会社より発生するものが主であります。信販会社は、信用調査の結果承認した当社グループの顧客に対する販売代金を顧客に代わって当社グループに支払い、その立替代金を信販会社の責任において回収するため、信販会社の信用リスクに晒されていますが、当社グループでの代金未回収リスクは原則として発生いたしません。リース投資資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金、未払金については、数ヶ月以内の支払期日であり、決済時において流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）に晒されております。また、短期借入金は、主に運転資金の調達を目的としたものであり、1年以内の返済期日ではありますが、金利の変動リスクに晒されております。

長期借入金は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業のために必要な資金の調達を目的としたものであります。借入金は、変動金利であるため金利の変動リスクに晒されております。

ファイナンス・リース取引に係るリース債務は、主に設備投資に必要な資金の調達を目的としたものであり、支払時において流動性リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

リース投資資産について、当社グループは、財務部が取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手先ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利は変動リスクに晒されておりますが、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売時期に対応して概ね2年半以内であり、財務部が月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、適時に資金繰り計画を作成・更新すること等により、流動性リスクの管理を行っております。また、販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等に応じていただいております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。「現金及び預金」、「売掛金」、「買掛金」、「未払金」、及び「短期借入金」については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2022年6月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) リース投資資産(*1)	249,989	249,989	-
資産計	249,989	249,989	-
(1) 長期借入金(*2)	20,666,732	20,672,011	5,279
(2) リース債務(*2)	27,802	27,828	26
負債計	20,694,534	20,699,840	5,306

(*1) リース投資資産の連結貸借対照表計上額及び時価については、1年内回収予定のリース投資資産を含めておりません。

(*2) 長期借入金、リース債務の連結貸借対照表計上額及び時価については、それぞれ1年内返済予定の長期借入金、1年内返済予定のリース債務を含めております。

当連結会計年度（2023年6月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) リース投資資産(*1)	219,803	218,049	1,753
資産計	219,803	218,049	1,753
(1) 長期借入金(*2)	25,923,318	25,929,075	5,757
(2) リース債務(*2)	38,077	38,075	1
負債計	25,961,395	25,967,151	5,756

(*1) リース投資資産の連結貸借対照表計上額及び時価については、1年内回収予定のリース投資資産を含めておりません。

(*2) 長期借入金、リース債務の連結貸借対照表計上額及び時価については、それぞれ1年内返済予定の長期借入金、1年内返済予定のリース債務を含めております。

(注1) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(2022年6月30日)

	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)
現金及び預金	8,495,387	-	-	-
リース投資資産	31,672	154,469	63,847	-
合計	8,527,059	154,469	63,847	-

当連結会計年度(2023年6月30日)

	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)
現金及び預金	9,141,018	-	-	-
売掛金	14,968	-	-	-
リース投資資産	34,380	165,941	19,481	-
合計	9,190,367	165,941	19,481	-

(注2) 長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(2022年6月30日)

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	278,000	-	-	-	-	-
長期借入金	7,203,408	6,263,420	5,566,728	428,740	286,980	917,456
リース債務	15,076	5,296	4,849	1,731	847	-
合計	7,496,484	6,268,716	5,571,577	430,471	287,827	917,456

当連結会計年度(2023年6月30日)

	1年以内 (千円)	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)	5年超 (千円)
短期借入金	312,400	-	-	-	-	-
長期借入金	7,651,408	11,654,724	5,412,750	286,980	192,494	724,962
リース債務	10,839	10,443	7,377	6,546	2,869	-
合計	7,974,647	11,665,167	5,420,127	293,526	195,363	724,962

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

- レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価
- レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価
- レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれに属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品

前連結会計年度（2022年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2023年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 時価で連結貸借対照表に計上している金融商品以外の金融商品

前連結会計年度（2022年6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産	-	249,989	-	249,989
資産計	-	249,989	-	249,989
長期借入金	-	20,672,011	-	20,672,011
リース債務	-	27,828	-	27,828
負債計	-	20,699,840	-	20,699,840

当連結会計年度（2023年6月30日）

区分	時価（千円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
リース投資資産	-	218,049	-	218,049
資産計	-	218,049	-	218,049
長期借入金	-	25,929,075	-	25,929,075
リース債務	-	38,075	-	38,075
負債計	-	25,967,151	-	25,967,151

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

リース投資資産

時価については、元利金の合計額を、新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

長期借入金、リース債務

長期借入金、リース債務の時価は、元利金の合計額を、新規に同様の借入、リース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2の時価に分類しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社グループは、従業員の退職給付に充てるため、非積立型の確定給付制度を採用しております。退職一時金制度(非積立型制度であります。)では、退職給付として、給与と勤務期間に基づいた一時金を支給しております。

なお、当社グループが有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	57,038千円	62,106千円
退職給付費用	8,764千円	21,873千円
退職給付の支払額	3,696千円	24,574千円
退職給付に係る負債の期末残高	62,106千円	59,405千円

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
非積立型制度の退職給付債務	62,106千円	59,405千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	62,106千円	59,405千円

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
退職給付に係る負債	62,106千円	59,405千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	62,106千円	59,405千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
簡便法で計算した退職給付費用	8,764千円	21,873千円

(税効果会計関係)

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

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
繰延税金資産		
減損損失	35,726千円	35,726千円
棚卸資産の未実現利益	21,495千円	28,323千円
未払事業税	25,334千円	26,537千円
未払賞与	4,281千円	21,654千円
退職給付に係る負債	19,016千円	18,189千円
繰延消費税等	13,204千円	9,906千円
役員株式給付引当金	-千円	8,755千円
その他	14,425千円	21,919千円
繰延税金資産小計	133,485千円	171,013千円
評価性引当額	49,614千円	47,115千円
繰延税金資産合計	83,870千円	123,898千円
繰延税金負債		
土地時価評価差額	-千円	269,429千円
その他	22千円	-千円
繰延税金負債合計	22千円	269,429千円
繰延税金資産(負債)の純額	83,847千円	145,530千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。		法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(資産除去債務関係)

当社グループは、本社の不動産賃貸借契約に関する敷金について、回収が最終的に見込めないと認められる金額(賃借建物の原状回復費用)を合理的に見積り、そのうち当連結会計年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっており、資産除去債務の負債計上は行っていません。

なお、当連結会計年度の負担に属する金額は、見込まれる入居期間に基づいて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他地域において、賃貸用マンション等(土地を含む)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は206,474千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は201,781千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は次のとおりであります。

(単位:千円)

		前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	4,381,323	4,567,885
	期中増減額	186,562	131,845
	期末残高	4,567,885	4,436,039
期末時価		5,063,814	5,098,162

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 前連結会計年度増減額(は減少)は、収益物件の取得388,307千円、減価償却費 90,409千円及び販売用不動産への振替 111,335千円であります。
当連結会計年度の主な減少は、減価償却費 85,685千円及び販売用不動産への振替 46,560千円であります。
3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産事業	ホテル事業	
不動産開発販売	18,789,226	-	18,789,226
不動産仕入販売	217,062	-	217,062
ホテル事業	-	68,069	68,069
その他	70,470	-	70,470
顧客との契約から生じる収益	19,076,758	68,069	19,144,828
その他の収益(注)	461,897	-	461,897
外部顧客への売上高	19,538,656	68,069	19,606,726

(注)「その他の収益」には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

当連結会計年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産事業	ホテル事業	
不動産開発販売	19,578,770	-	19,578,770
不動産仕入販売	37,381	-	37,381
ホテル事業	-	150,463	150,463
その他	51,049	-	51,049
顧客との契約から生じる収益	19,667,201	150,463	19,817,664
その他の収益(注)	445,181	2,000	447,181
外部顧客への売上高	20,112,382	152,463	20,264,845

(注)「その他の収益」には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「注記事項(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項) 4. 会計方針に関する事項 (二) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	-	-
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	-	14,968
契約資産（期首残高）	12,680	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	688,013	380,281
契約負債（期末残高）	380,281	1,119,232

契約負債は、主に不動産販売事業において顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

前連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、678,013千円であります。

当連結会計年度に認識された収益の額のうち、期首現在の契約負債残高に含まれていた額は、91,500千円であります。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。なお、当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約、及び履行義務の充足から生じる収益を「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）第19項に従って認識している契約については、注記の対象に含めておりません。

(単位：千円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
1年以内	11,389,885	16,265,000
1年超	5,524,365	3,949,000
合計	16,914,250	20,214,000

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは「不動産事業」、「ホテル事業」の2つを報告セグメントとしております。「不動産事業」は不動産開発販売、不動産仕入販売、不動産仲介、不動産賃貸事業等に関する事業を行っております。「ホテル事業」はホテル運営等に関する事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	19,538,656	68,069	19,606,726	-	19,606,726
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	19,538,656	68,069	19,606,726	-	19,606,726
セグメント利益 又は損失()	3,252,644	60,909	3,191,735	969,149	2,222,586
セグメント資産	27,730,969	1,399,563	29,130,533	8,960,101	38,090,634
その他の項目					
減価償却費	90,432	37,727	128,159	17,299	145,459
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	388,707	500	389,207	4,954	394,161

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失()の調整額 969,149千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額8,960,101千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない提出会社が保有する現金及び預金等であります。

2. セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

当連結会計年度(自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	20,112,382	152,463	20,264,845	-	20,264,845
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	20,112,382	152,463	20,264,845	-	20,264,845
セグメント利益 又は損失()	3,522,148	22,562	3,499,586	1,069,677	2,429,909
セグメント資産	33,085,471	1,371,053	34,456,524	9,781,122	44,237,646
その他の項目					
減価償却費	88,632	37,233	125,865	19,932	145,797
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	-	-	-	45,903	45,903

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失()の調整額 1,069,677千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額9,781,122千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない提出会社が保有する現金及び預金等であります。

2. セグメント利益又は損失()は、連結財務諸表の営業利益と一致しております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント名
東急不動産株式会社	4,355,499	不動産事業
MFJPN3特定目的会社	3,090,000	不動産事業
株式会社アセットリード	2,704,824	不動産事業
株式会社PRESTIGE	1,963,527	不動産事業

当連結会計年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高	関連するセグメント名
M-SMYインベストメント合同会社	3,800,000	不動産事業
合同会社ゴールドJ	3,800,000	不動産事業
株式会社メイクス	3,447,404	不動産事業
株式会社PIM	2,212,370	不動産事業
株式会社GRAND CITY	2,173,686	不動産事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり純資産額	407.83円	437.54円
1株当たり当期純利益	41.89円	46.33円

(注) 1. 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。

2. 1株当たりの純資産額の算定に用いられた当連結会計年度末の普通株式及び1株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数については、自己名義所有株式分を控除する他、当社取締役(社外取締役を除く。)に対する株式報酬制度の信託財産として所有する当社株式(当連結会計年度末402,400株、期中平均株式数136,388株)を控除して算定しております。

3. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当連結会計年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,314,311	1,447,362
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,314,311	1,447,362
普通株式の期中平均株式数(株)	31,374,038	31,237,650

4. 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。

項目	前連結会計年度 (2022年6月30日)	当連結会計年度 (2023年6月30日)
純資産の部の合計額(千円)	14,393,279	15,192,903
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,597,964	1,641,434
(うち非支配株主持分(千円))	(1,597,964)	(1,641,434)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	12,795,315	13,551,468
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	31,374,038	30,971,638

(重要な後発事象)

(第三者割当による新株予約権の発行及び行使)

1. 第三者割当による新株予約権の発行

当社は、2023年8月24日開催の取締役会において、以下のとおり、第三者割当により発行される第10回新株予約権、第11回新株予約権及び第12回新株予約権(以下、個別に又は総称して「本新株予約権」という。)の発行を行うこと(以下、「本第三者割当」という。)及び割当予定先との行使許可及びコミットメント条項付第三者割当契約(以下、「本契約」という。)を締結することについて決議し、2023年9月11日付で、割当予定先からの新株予約権の発行価額の総額の払込手続きが完了いたしました。

発行する第10回乃至第12回新株予約権の概要は以下のとおりであります。

(1) 第10回新株予約権

割当日

2023年9月11日

新株予約権の総数

21,000個

発行価額

3,990,000円(1個につき190円)

当該発行による潜在株式数

2,100,000株(本新株予約権1個につき100株)

上限行使価額はありません。

本新株予約権の下限行使価額は373円ですが、下限行使価額においても、第10回新株予約権の潜在株式数は2,100,000株です。

行使価額

当初行使価額は、373円です。

第10回新株予約権の当初行使価額は、2023年8月24日開催の取締役会直前取引日の株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引の終値であります。

また、行使価額は、本新株予約権の割当日の翌日から起算して6ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議により、当該決議が行われた日の直前取引日の当社普通株式の普通取引の終値に修正することができます。但し、修正後の行使価額が、下限行使価額を下回ることはありません。行使価額の修正が決議された場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の翌取引日以降に修正後の行使価額が適用されます。なお、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から6ヶ月以上経過していない場合には、当社は新たに行使価額修正を行うことはできません。そのため、本新株予約権は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第410条第1項に規定されるMSCB等には該当しません。

募集又は割当て方法(割当予定先)

マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社(以下、「マイルストーン社」という。)に対する第三者割当方式

新株予約権の行使期間

2023年9月11日から2025年9月10日までの期間

その他

() 行使条件

本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日(2023年8月24日)時点における当社発行済株式総数(31,374,100株)の10%(3,137,410株)を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使条件が付されております。

() 新株予約権の取得

当社は、本新株予約権の割当日から6ヶ月を経過した日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨および本新株予約権を取得する日(以下、「取得日」という。)を決議することができます。当該取締役会決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の20営業日前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができます。

() 譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するとされています。

() 本契約における定め

上記のほか、割当予定先と当社との間で締結予定の本契約において、次の規定がなされます。

< 本新株予約権の行使許可 >

割当予定先であるマイルストーン社は、以下に基づいて当社が本新株予約権の行使の許可（「本行使許可」という。）を行う前に行使することができる第10回新株予約権21,000個を除き、当社が本新株予約権の行使を許可した場合に限り、当該行使許可に示された数量の範囲内でのみ本新株予約権を行使できます。本行使許可は、当社取締役会の決議により、段階的に、第11回新株予約権21,000個、第12回新株予約権20,000個の順に実施されます。

当社は、本行使許可を行う前にマイルストーン社が行使することができる第10回新株予約権21,000個すべての行使が終了しない限り、第11回新株予約権に係る本行使許可を行うことができません。また、当社は、第10回新株予約権21,000個及び第11回新株予約権21,000個すべての行使が終了しない限り、第12回新株予約権に係る本行使許可を行うことができません。

当該決議がなされた場合、当社は、速やかに行使可能となった個数を本新株予約権者に通知するものとします。

< 本新株予約権の行使指示 >

割当予定先は、前記< 本新株予約権の行使許可 >の限りで、本新株予約権の行使期間内にいつでも自己の判断で本新株予約権の行使を行うことができますが、次の場合には当社から割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の130%（第10回新株予約権484円）を超過した場合、当社は、当該日の出来高の15%を上限に、割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の150%（第10回新株予約権559円）を超過した場合、当社は、当該日の出来高の20%を上限に、割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

上記行使指示を受けた割当予定先は、10取引日以内に当該行使指示に係る本新株予約権を行使します。

なお、本行使指示は2連続取引日続けて指示できず、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）の行使指示により発行されることとなる当社普通株式の数の累計は、マイルストーン社と株式会社服部が締結した株式貸借契約の範囲内（600,000株）とし、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）以内にマイルストーン社が既に本新株予約権を行使した株式数は控除することとしております。また、当社が行使価額の修正に係る取締役会決議を行った場合には、当該決議の直前11取引日以内に行われた本行使指示は無効となり、当社は、行使価額の修正に係る通知を行った日の翌日までは本行使指示を行うことはできません。

< 新株予約権の取得請求 >

割当予定先は、行使期間満了の1ヶ月前（2025年8月10日）の時点で未行使の本新株予約権を保有している場合、又は、当社の発行する株式が東京証券取引所により監理銘柄、特設注意市場銘柄若しくは整理銘柄に指定された場合若しくは上場廃止となった場合には、いつでも、当社に対し取得希望日の事前通知を行うことにより、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、当該取得希望日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することを請求することができ、かかる請求がなされたときは、当社は、当該取得希望日に、当該請求にかかる本新株予約権を取得します。

(2) 第11回新株予約権

割当日

2023年9月11日

新株予約権の総数

21,000個

発行価額

735,000円（1個につき35円）

当該発行による潜在株式数

2,100,000株（本新株予約権1個につき100株）

上限行使価額はありません。

本新株予約権の下限行使価額は373円ですが、下限行使価額においても、第11回新株予約権の潜在株式数は2,100,000株です。

行使価額

当初行使価額は、411円です。

第11回新株予約権の当初行使価額は、2023年8月24日開催の取締役会直前取引日の株式会社東京証券取引所（以下、「東京証券取引所」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の110%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額であります。

また、行使価額は、本新株予約権の割当日の翌日から起算して6ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議により、当該決議が行われた日の直前取引日の当社普通株式の普通取引の終値に修正することができます。但し、修正後の行使価額が、下限行使価額を下回ることはありません。行使価額の修正が決議された場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の翌取引日以降に修正後の行使価額が適用されます。なお、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から6ヶ月以上経過していない場合には、当社は新たに行使価額修正を行うことはできません。そのため、本新株予約権は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第410条第1項に規定されるMSCB等には該当しません。

募集又は割当て方法（割当て予定先）

マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社（以下、「マイルストーン社」という。）に対する第三者割当方式

新株予約権の行使期間

2023年9月11日から2025年9月10日までの期間

その他

（ ）行使条件

本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日（2023年8月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使条件が付されております。

（ ）新株予約権の取得

当社は、本新株予約権の割当日から6ヶ月を経過した日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨および本新株予約権を取得する日（以下、「取得日」という。）を決議することができます。当該取締役会決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の20営業日前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができます。

（ ）譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するとされています。

（ ）本契約における定め

上記のほか、割当て予定先と当社との間で締結予定の本契約において、次の規定がなされます。

< 本新株予約権の行使許可 >

上記（1）第10回新株予約権 その他（ ）本契約における定め< 本新株予約権の行使許可 >をご参照ください。

< 本新株予約権の行使指示 >

割当て予定先は、前記< 本新株予約権の行使許可 >の限りで、本新株予約権の行使期間内にいつでも自己の判断で本新株予約権の行使を行うことができますが、次の場合には当社から割当て予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の130%（第11回新株予約権534円）を超過した場合、当社は、当該日の出来高の15%を上限に、割当て予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の150%（第11回新株予約権616円）を超過した場合、当社は、当該日の出来高の20%を上限に、割当て予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

上記行使指示を受けた割当て予定先は、10取引日以内に当該行使指示に係る本新株予約権を行使します。

なお、本行使指示は2連続取引日続けて指示できず、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）の行使指示により発行されることとなる当社普通株式の数の累計は、マイルストーン社と株式会社私服部が締結した株式貸借契約の範囲内（600,000株）とし、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）以内にマイルストーン社が既に本新株予約権を行使した株式数は控除することとしております。また、当社が行使価額の修正に係る取締役会決議を行った場合には、当該決議の直前11取引日以内に行われた本行使指示は無効となり、当社は、行使価額の修正に係る通知を行った日の翌日までは本行使指示を行うことはできません。

< 新株予約権の取得請求 >

上記（1）第10回新株予約権 その他（ ）本契約における定め< 新株予約権の取得請求 >をご参照ください。

(3) 第12回新株予約権

割当日

2023年9月11日

新株予約権の総数

20,000個

発行価額

200,000円(1個につき10円)

当該発行による潜在株式数

2,000,000株(本新株予約権1個につき100株)

上限行使価額はありません。

本新株予約権の下限行使価額は373円ですが、下限行使価額においても、第12回新株予約権の潜在株式数は2,000,000株です。

行使価額

当初行使価額は、448円です。

第12回新株予約権の当初行使価額は、2023年8月24日開催の取締役会直前取引日の株式会社東京証券取引所(以下、「東京証券取引所」という。)における当社普通株式の普通取引の終値の120%に相当する金額の1円未満の端数を切り上げた金額であります。

また、行使価額は、本新株予約権の割当日の翌日から起算して6ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議により、当該決議が行われた日の直前取引日の当社普通株式の普通取引の終値に修正することができます。但し、修正後の行使価額が、下限行使価額を下回ることはありません。行使価額の修正が決議された場合、当社は、速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、当該通知が行われた日の翌取引日以降に修正後の行使価額が適用されます。なお、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から6ヶ月以上経過していない場合には、当社は新たに行使価額修正を行うことはできません。そのため、本新株予約権は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程第410条第1項に規定されるM S C B等には該当しません。

募集又は割当て方法(割当予定先)

マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社(以下、「マイルストーン社」という。)に対する第三者割当方式

新株予約権の行使期間

2023年9月11日から2025年9月10日までの期間

その他

() 行使条件

本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日(2023年8月24日)時点における当社発行済株式総数(31,374,100株)の10%(3,137,410株)を超えることとなる場合、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使条件が付されております。

() 新株予約権の取得

当社は、本新株予約権の割当日から6ヶ月を経過した日以降いつでも、当社は取締役会により本新株予約権を取得する旨および本新株予約権を取得する日(以下、「取得日」という。)を決議することができます。当該取締役会決議の後、取得の対象となる本新株予約権の新株予約権者に対し、取得日の通知又は公告を当該取得日の20営業日前までに行うことにより、取得日の到来をもって、本新株予約権1個につき本新株予約権1個当たりの払込価額と同額で、当該取得日に残存する本新株予約権の全部又は一部を取得することができます。

() 譲渡制限

本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するとされています。

() 本契約における定め

上記のほか、割当予定先と当社との間で締結予定の本契約において、次の規定がなされます。

<本新株予約権の行使許可>

上記(1)第10回新株予約権 その他()本契約における定め<本新株予約権の行使許可>をご参照ください。

<本新株予約権の行使指示>

割当予定先は、前記<本新株予約権の行使許可>の限りで、本新株予約権の行使期間内にいつでも自己の判断で本新株予約権の行使を行うことができますが、次の場合には当社から割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の130%(第12回新株予約権582円)を超過した場合、当社は、当該日の出来高の15%を上限に、割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

・東京証券取引所における5連続取引日の終値単純平均が行使価額の150%（第12回新株予約権672円）を超過した場合、当社は、当該日の出来高の20%を上限に、割当予定先に本新株予約権の行使を行わせることができます。

上記行使指示を受けた割当予定先は、10取引日以内に当該行使指示に係る本新株予約権を行使します。

なお、本行使指示は2連続取引日続けて指示できず、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）の行使指示により発行されることとなる当社普通株式の数の累計は、マイルストーン社と株式会社服部が締結した株式貸借契約の範囲内（600,000株）とし、直近7連続取引日（条件成就日を含む。）以内にマイルストーン社が既に本新株予約権を行使した株式数は控除することとしております。また、当社が行使価額の修正に係る取締役会決議を行った場合には、当該決議の直前11取引日以内に行われた本行使指示は無効となり、当社は、行使価額の修正に係る通知を行った日の翌日までは本行使指示を行うことはできません。

<新株予約権の取得請求>

上記（1）第10回新株予約権 その他（ ）本契約における定め<新株予約権の取得請求>をご参照ください。

（4）調達する資金の額、用途及び支出予定時期

調達する資金の額		金額（百万円）
（ ）新株予約権の発行による調達額		4
（ ）新株予約権の行使による調達額		2,542
調達額の総額		2,547
（ ）発行諸費用の概算額		6
手取概算額		2,541

- （注）1．調達額の総額は、本新株予約権の発行価額の総額に本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額を合算した金額であります。
- 2．行使価額が修正又は調整された場合には、調達額の総額及び発行諸費用の概算額は増加又は減少します。また、本新株予約権の行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した本新株予約権を消却した場合には、調達額の総額及び発行諸費用の概算額は減少します。
- 3．発行諸費用の概算額は、弁護士費用、新株予約権評価費用、外部調査費用、その他諸費用（登記関連費用、株式事務手数料等）の合計額であります。また、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

調達する資金の具体的な用途及び支出予定時期

具体的な用途	金額（百万円）	支出予定時期
（ ）既存事業		
a) 土地購入費	1,541	2023年9月～2025年9月
b) 工事代金		
c) 解体費用		
（ ）新規事業		
M & A資金	1,000	2023年9月～2025年9月
合計	2,541	

- （注）1．今回調達した資金について、実際に支出するまでは、当社銀行普通預金口座にて管理する予定であります。
- 2．現時点での見込額であり、行使価額が修正又は調整された場合には、本新株予約権の払込金額の総額及び本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額は増加又は減少します。新株予約権の権利行使期間内に行使が行われない場合及び当社が取得した新株予約権を消却した場合には、本新株予約権の払込金額の総額及び本新株予約権の行使に際して払い込むべき金額の合計額は減少します。
- 3．資金を使用する優先順位は、上記（ ）（ ）の順に充当する予定であり、調達額が予定に満たない場合には、他の方法による資金調達の実施、事業収入や手持ち資金の活用等を検討する可能性があります。一方、調達額が予定より増額となった場合には、上記（ ）に充当する予定であります。

2．第三者割当による新株予約権の行使

2023年9月27日に、第10回新株予約権の一部について以下のとおり行使されております。

(1)発行した株式の種類及び株式数	普通株式 100,000 株
(2)行使新株予約権個数	1,000 個
(3)行使価額総額	37 百万円
(4)増加した資本金の額	18 百万円
(5)増加した資本準備金の額	18 百万円

【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	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	278,000	312,400	0.50	-
1年内返済予定の長期借入金	7,203,408	7,651,408	0.91	-
1年内返済予定のリース債務	15,076	10,839	1.33	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	13,463,324	18,271,910	0.89	2024年7月～ 2042年8月
リース債務(1年内返済予定のものを除く)	12,725	27,237	1.38	2024年7月～ 2028年1月
合計	20,972,534	26,273,795	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金等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. 長期借入金及びリース債務(1年内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。

区分	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	11,654,724	5,412,750	286,980	192,494
リース債務	10,443	7,377	6,546	2,869

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	149,662	5,826,264	11,698,375	20,264,845
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期純損失() (千円)	313,990	90,045	678,744	2,180,190
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益又は親会社株主に帰属する四半期純損失() (千円)	229,425	32,352	406,090	1,447,362
1株当たり四半期(当期)純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	7.31	1.03	12.96	46.33

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失() (円)	7.31	8.34	11.97	33.62

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,410,679	8,369,226
リース投資資産	31,672	34,380
販売用不動産	2,288,944	50,467
仕掛販売用不動産	20,494,346	27,020,453
仕掛品	-	2,312
貯蔵品	1,364	942
前渡金	82,500	36,080
前払費用	33,445	38,889
その他	140,413	274,473
流動資産合計	30,483,366	35,827,226
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,438,680	3,446,333
減価償却累計額	715,637	840,359
建物及び構築物(純額)	2,723,043	2,605,973
工具、器具及び備品	9,743	11,769
減価償却累計額	6,972	9,165
工具、器具及び備品(純額)	2,770	2,603
土地	3,200,312	3,201,359
リース資産	59,587	49,224
減価償却累計額	46,154	29,461
リース資産(純額)	13,433	19,762
建設仮勘定	-	16,720
有形固定資産合計	5,939,560	5,846,419
無形固定資産		
ソフトウェア	3,140	2,765
無形固定資産合計	3,140	2,765
投資その他の資産		
関係会社株式	300,000	958,048
出資金	930	930
長期前払費用	9,005	29,950
繰延税金資産	59,553	84,253
リース投資資産	218,317	185,422
敷金及び保証金	54,537	105,142
その他	250,962	225,792
投資その他の資産合計	893,304	1,589,540
固定資産合計	6,836,005	7,438,725
資産合計	37,319,372	43,265,952

(単位：千円)

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,538,101	596,580
短期借入金	278,000	312,400
1年内返済予定の長期借入金	7,199,412	8,647,412
リース債務	11,739	7,463
未払金	46,115	80,681
未払費用	13,751	169,027
未払法人税等	397,422	419,711
未払消費税等	104,330	-
前受金	398,138	1,124,327
預り金	28,037	48,554
その他	3,662	-
流動負債合計	10,018,710	11,406,160
固定負債		
長期借入金	14,434,313	18,246,895
リース債務	5,649	23,537
長期未払費用	101,219	-
役員株式給付引当金	-	28,594
退職給付引当金	62,106	59,405
その他	15,946	21,464
固定負債合計	14,619,234	18,379,895
負債合計	24,637,944	29,786,056
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,693,701	2,693,701
資本剰余金		
資本準備金	2,093,914	2,093,914
その他資本剰余金	97,915	97,915
資本剰余金合計	2,191,829	2,191,829
利益剰余金		
利益準備金	243,918	243,918
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	7,551,996	8,476,940
利益剰余金合計	7,795,914	8,720,859
自己株式	17	126,494
株主資本合計	12,681,428	13,479,896
純資産合計	12,681,428	13,479,896
負債純資産合計	37,319,372	43,265,952

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
売上高	19,124,216	19,938,702
売上原価	15,736,872	16,035,122
売上総利益	3,387,344	3,903,580
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	270,795	295,524
役員報酬	195,600	202,800
賞与	90,536	150,713
役員株式給付引当金繰入額	-	28,594
退職給付費用	9,571	43,623
法定福利費	59,176	71,479
広告宣伝費	11,326	19,132
旅費及び交通費	18,828	22,999
消耗品費	6,674	13,807
地代家賃	64,731	64,551
保険料	37,198	24,190
租税公課	180,540	153,700
支払手数料	56,151	100,775
支払報酬	34,937	36,425
業務委託費	26,410	22,664
減価償却費	14,271	16,903
その他	110,107	169,755
販売費及び一般管理費合計	1,186,858	1,437,642
営業利益	2,200,485	2,465,937
営業外収益		
受取利息	55	1,103
受取配当金	9	8
受取手数料	1,818	-
業務受託料	10,844	11,149
その他	4,130	3,099
営業外収益合計	16,857	15,360
営業外費用		
支払利息	218,787	261,542
支払手数料	68,945	81,143
その他	635	28
営業外費用合計	288,368	342,715
経常利益	1,928,974	2,138,583
特別利益		
ゴルフ会員権売却益	113	-
保険解約返戻金	-	45,754
特別利益合計	113	45,754
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	5,270
特別損失合計	-	5,270
税引前当期純利益	1,929,088	2,179,066
法人税、住民税及び事業税	661,393	714,090
法人税等調整額	51,493	24,700
法人税等合計	609,899	689,389
当期純利益	1,319,189	1,489,677

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)		当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産開発・販売等売上原価					
1 不動産取得費		9,326,351		12,937,109	
2 建物建築費		7,622,718		6,890,763	
3 経費	1	421,395		286,492	
当期総建築等費用		17,370,465		20,114,365	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		18,736,211		20,494,346	
小計		36,106,676		40,608,711	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		20,494,346		27,020,453	
当期不動産開発等原価		15,612,330		13,588,258	
期首販売用不動産棚卸高		2,204,455		2,288,944	
小計		17,816,786		15,877,202	
期末販売用不動産棚卸高		2,288,944		50,467	
当期不動産開発・販売等売上原価		15,527,842	98.7	15,826,734	98.7
不動産賃貸等売上原価		165,122	1.0	157,940	1.0
業務受託等売上原価		250	0.0	-	-
ホテル売上原価		43,657	0.3	50,448	0.3
合計		15,736,872	100.0	16,035,122	100.0

1 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
外注設計費 (千円)	232,424	158,441

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,788,742	7,032,660
会計方針の変更による 累積的影響額						8,797	8,797
会計方針の変更を反映し た当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,797,539	7,041,458
当期変動額							
剰余金の配当						564,732	564,732
当期純利益						1,319,189	1,319,189
当期変動額合計	-	-	-	-	-	754,456	754,456
当期末残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	7,551,996	7,795,914

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	17	11,918,174	11,918,174
会計方針の変更による 累積的影響額		8,797	8,797
会計方針の変更を反映し た当期首残高	17	11,926,971	11,926,971
当期変動額			
剰余金の配当		564,732	564,732
当期純利益		1,319,189	1,319,189
当期変動額合計	-	754,456	754,456
当期末残高	17	12,681,428	12,681,428

当事業年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	7,551,996	7,795,914
当期変動額							
剰余金の配当						564,732	564,732
当期純利益						1,489,677	1,489,677
自己株式の取得							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	924,944	924,944
当期末残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	8,476,940	8,720,859

	株主資本		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	
当期首残高	17	12,681,428	12,681,428
当期変動額			
剰余金の配当		564,732	564,732
当期純利益		1,489,677	1,489,677
自己株式の取得	126,476	126,476	126,476
当期変動額合計	126,476	798,468	798,468
当期末残高	126,494	13,479,896	13,479,896

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1 . 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

移動平均法に基づく原価法

(2) その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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)

2 . 棚卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

個別法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 貯蔵品

最終仕入原価法による原価法 (貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

3 . 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 (リース資産を除く)

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物 (建物附属設備を除く) 並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8 ~ 47年

工具、器具及び備品 4 ~ 8年

(2) 無形固定資産 (リース資産を除く)

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間 (5年) に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

4 . 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒等による損失に備えるため、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勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

(2) 役員株式給付引当金

取締役への当社株式等の交付に備えるため、役員株式給付規程に基づき、当事業年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

退職給付引当金及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

5. 収益及び費用の計上基準

(1) 不動産事業

不動産販売事業は投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主軸事業としており、当社は不動産売買契約等により顧客に物件を引渡す義務を負うとともに、物件を引渡した時点で当該義務は充足されるものであります。

不動産賃貸事業では主に居住用マンションの貸付業を行っており、これらの不動産賃貸による収益は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

その他の事業は仲介・斡旋手数料等に係るものであり、履行義務が一時点で充足される場合にはサービス提供完了時点において、一定期間にわたり充足される場合にはサービス提供期間にわたり収益を認識しております。

(2) ファイナンス・リース取引に係る収益及び費用の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等は発生事業年度の期間費用としております。ただし、居住用賃貸建物である販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産のその他に計上し、当該販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	2,288,944	50,467
仕掛販売用不動産	20,494,346	27,020,453

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結財務諸表「注記事項(重要な会計上の見積り)1.販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2. ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	前事業年度	当事業年度
有形固定資産(ホテル事業)	1,393,405	1,356,390
無形固定資産(ホテル事業)	306	212
減損損失(ホテル事業)	-	-

(2) 会計上の見積りの内容について財務諸表利用者の理解に資するその他の情報

金額の算出方法

子会社に運営委託をしているホテル事業(以下「ホテル運営委託事業」という。)目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)については、物件ごとに資産をグルーピングしております。

ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合には、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額を比較することによって、減損損失の認識の要否を判定します。判定の結果、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回り減損損失の認識が必要と判断された場合、帳簿価額を回収可能価額(正味売却価額又は使用価値のいずれか高い価額)まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として計上します。

当事業年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル運営委託事業から生ずる営業損益は継続してマイナスとなっており減損の兆候が認められますが、割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を上回っており、減損損失の認識は不要と判断しております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

ホテル運営委託事業の事業計画は、主としてホテル運営の委託先子会社の損益計画上の利益金額より算定される運営委託収入の見積りに基づき策定されるものであり、当該損益計画上の利益金額は主にホテルの平均客室単価及び稼働率並びに修繕費を含む運営費の見積りに基づいております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

運営委託収入については、今後の新型コロナウイルスの感染状況に加え、将来の不確実な経済条件や市場価格の変動等によって影響を受ける可能性があり、実際の結果が見積りと乖離した場合、翌事業年度の財務諸表において、固定資産の金額に重要な影響を与える可能性があります。

(追加情報)

(取締役に対する株式報酬制度)

取締役に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結財務諸表「注記事項(追加情報)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(貸借対照表関係)

担保に供している資産及び担保に係る債務

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
販売用不動産	1,213,225千円	17,875千円
仕掛販売用不動産	19,088,849千円	25,185,259千円
建物及び構築物	1,268,942千円	1,212,136千円
土地	1,383,577千円	1,383,577千円
リース投資資産	249,989千円	219,803千円
計	23,204,584千円	28,018,652千円

	前事業年度 (2022年6月30日)	当事業年度 (2023年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,032,744千円	7,480,744千円
長期借入金	13,217,645千円	17,267,901千円
計	20,250,389千円	24,748,645千円

(損益計算書関係)

関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2021年7月1日 至 2022年6月30日)	当事業年度 (自 2022年7月1日 至 2023年6月30日)
営業取引以外の取引による取引高		
営業外収益	10,844千円	12,199千円
営業外費用	44,999千円	44,999千円

(有価証券関係)

前事業年度

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2022年6月30日)
子会社株式	300,000

当事業年度

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	当事業年度 (2023年6月30日)
子会社株式	958,048

(税効果会計関係)

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

	前事業年度 (2022年 6 月30日)	当事業年度 (2023年 6 月30日)
繰延税金資産		
減損損失	35,726千円	35,726千円
未払事業税	22,977千円	24,901千円
未払賞与	4,281千円	21,654千円
退職給付引当金	19,016千円	18,189千円
繰延消費税等	12,537千円	9,491千円
役員株式給付引当金	- 千円	8,755千円
その他	14,213千円	12,457千円
繰延税金資産小計	108,753千円	131,176千円
評価性引当額	49,199千円	46,923千円
繰延税金資産合計	59,553千円	84,253千円
繰延税金資産の純額	59,553千円	84,253千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度 (2022年 6 月30日)	当事業年度 (2023年 6 月30日)
法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。	法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結財務諸表「注記事項（収益認識関係）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(第三者割当による新株予約権の発行)

連結財務諸表「注記事項（重要な後発事象）」に同一の内容を記載しているため、記載を省略しております。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (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							
建物及び構築物	3,438,680	7,652	-	3,446,333	840,359	124,722	2,605,973
工具、器具及び備品	9,743	2,026	-	11,769	9,165	2,192	2,603
土地	3,200,312	1,047	-	3,201,359	-	-	3,201,359
リース資産	59,587	17,707	28,071	49,224	29,461	11,378	19,762
建設仮勘定	-	16,720	-	16,720	-	-	16,720
有形固定資産計	6,708,324	45,153	28,071	6,725,406	878,986	138,294	5,846,419
無形固定資産							
ソフトウェア	4,999	750	-	5,749	2,983	1,124	2,765
無形固定資産計	4,999	750	-	5,749	2,983	1,124	2,765

(注) 「当期首残高」及び「当期末残高」は、取得原価により記載しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
役員株式給付引当金	-	28,594	-	28,594

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(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	7月1日から6月30日まで
定時株主総会	9月中
基準日	6月30日
剰余金の配当の基準日	12月31日、6月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り 取扱場所 株主名簿管理人 取次所 買取手数料	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 - 無料
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子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う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは、次のとおりです。 https://www.urbanet.jp
株主に対する特典	なし

(注) 当社の株主は、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有しておりません。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第25期（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）2022年9月29日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度 第25期（自 2021年7月1日 至 2022年6月30日）2022年9月29日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第26期第1四半期（自 2022年7月1日 至 2022年9月30日）2022年11月9日関東財務局長に提出

第26期第2四半期（自 2022年10月1日 至 2022年12月31日）2023年2月10日関東財務局長に提出

第26期第3四半期（自 2023年1月1日 至 2023年3月31日）2023年5月11日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（株主総会における議決権行使の結果）の規定に基づく臨時報告書

2022年9月30日関東財務局長に提出

(5) 有価証券届出書及びその添付書類

第三者割当による新株予約権証券（行使価額修正条項付新株予約権付社債券等）発行に伴う有価証券届出書

2023年8月24日関東財務局長に提出

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及び内部統制監査報告書

2023年9月28日

株式会社アーバネットコーポレーション

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 井 修

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 筑 紫 徹

< 財務諸表監査 >

監査意見

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」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの2022年7月1日から2023年6月30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。

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、株式会社アーバネットコーポレーション及び連結子会社の2023年6月30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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ホテル事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産6,826,383千円が計上されている。注記事項「(重要な会計上の見積り) 2.ホテル事業目的で保有する固定資産の減損」に記載のとおり、このうち1,356,853千円(有形固定資産:1,356,641千円、無形固定資産:212千円)は、会社がホテル事業目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)であり、連結総資産の3.1%を占めている。</p> <p>ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合には、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較することによって、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として認識される。</p> <p>ホテル事業においては、新型コロナウイルス感染症の影響により利用者が低迷し営業損益が継続的にマイナスとなっていることから、減損の兆候が認められている。このため、当連結会計年度において減損損失の認識の要否の判定が行われているが、見積もられた割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を上回ったことから、減損損失の認識は不要と判断されている。当該判定に用いられる割引前将来キャッシュ・フローは、ホテル事業の事業計画に基づきホテル業界の市場環境や立地などのホテル固有の状況を考慮して見積もられており、平均客室単価と稼働率及び修繕費を含めたホテルの運営費の見積りについて不確実性が高い仮定が使用されている。これらに係る経営者による判断が割引前将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、ホテル事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>経営者による見積りの方法の妥当性を検討するため、取締役会における承認済みの当連結会計年度の予算を実績と比較した。</p> <p>平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りについて、将来の見通しに対する経営者の認識を理解するため、取締役会議事録を閲覧するとともに、経営者に質問した。また、これらの閲覧及び質問から得られた情報が、観光庁統計資料等の外部機関が公表している情報と整合的であるか否かを検討するとともに、割引前将来キャッシュ・フローにおける平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りに反映されていることを確認した。</p> <p>平均客室単価の見積りについて、周辺の競合ホテルの宿泊料金情報と比較した。</p> <p>ホテルの運営費の見積りについて、費用の発生形態が過年度の発生形態と整合していることを確かめたうえで、固定的な費用については過年度の水準との整合性を検証し、その他の費用についてはホテルの将来の売上水準等との整合性を検証した。また、修繕費については会社が策定している修繕計画を閲覧するとともに、会社が所有する他の不動産に要した修繕費と比較して、見積りの合理性を確かめた。</p> <p>ホテル不動産を視察し、割引前将来キャッシュ・フローに含まれる平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p>

販売用不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産85,101千円及び仕掛販売用不動産27,979,965千円が計上されており、これらの棚卸資産（以下「販売用不動産等」という。）の合計金額28,065,066千円は連結総資産の63.4%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産等は、注記事項「（重要な会計上の見積り）1.販売用不動産等の評価」に記載のとおり、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価されており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」と総称する。）を控除することにより算定されている。</p> <p>売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額が使用されるが、売買契約未締結の物件の場合、当該物件を賃貸に供した際に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を物件の期待利回りで割り戻すことにより算定した金額が使用されている。</p> <p>正味売却価額の算定において、予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化や会社の販売方針の影響を受け、また、見積追加コストは主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、それぞれ高い不確実性を伴うが、これらに係る経営者による判断が正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性を検証するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>正味売却価額の算定方法について、会計基準の定めを踏まえ、その適切性を評価した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録を閲覧及び経営者に質問し、把握された事象が販売用不動産等の評価に反映されているか否かを検討した。</p> <p>販売用不動産等を視察し、売価及び見積追加コストの見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>売買契約未締結の物件について、今後の販売方針を経営者に質問した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる予測賃貸収入について、外部企業が公表している賃料情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる期待利回りの見積りについて、外部企業が公表している同種物件の還元利回りの情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>見積追加コストについて、取締役会で承認されたプロジェクト計画表の予算総原価から仕掛販売用不動産原価を控除した金額との整合性を検討した。また、プロジェクト計画表の信頼性を評価するため、過去のプロジェクトの予算総原価と実際発生総原価を比較し、著しい乖離が生じていないかどうかを検討した。</p>

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

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、株式会社アーバネットコーポレーションの2023年6月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社アーバネットコーポレーションが2023年6月30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、全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。

監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・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。
- ・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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子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 . 上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2 . XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2023年9月28日

株式会社アーバネットコーポレーション

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 中 井 修
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 筑 紫 徹
業 務 執 行 社 員

監査意見

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」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの2022年7月1日から2023年6月30日までの第26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。

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、株式会社アーバネットコーポレーションの2023年6月30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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当事業年度の貸借対照表において、固定資産7,438,725千円が計上されている。注記事項「(重要な会計上の見積り)2. ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損」に記載のとおり、このうち1,356,602千円(有形固定資産:1,356,390千円、無形固定資産:212千円)は、会社が子会社に運営委託を開始したホテル事業(以下「ホテル運営委託事業」という。)目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)であり、総資産の3.1%を占めている。</p> <p>ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合には、資産グループから得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較することによって、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。判定の結果、減損損失の認識が必要と判定された場合、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、帳簿価額の減少額は減損損失として認識される。</p> <p>ホテル運営委託事業においては、新型コロナウイルス感染症の影響により利用者が低迷し、営業損益が継続的にマイナスとなっていることから、減損の兆候が認められている。このため、当事業年度において減損損失の認識の要否の判定が行われているが、見積もられた割引前将来キャッシュ・フローの総額が固定資産の帳簿価額を上回ったことから、減損損失の認識は不要と判断されている。当該判定に用いられる割引前将来キャッシュ・フローは、ホテル運営委託事業に係る事業計画に基づきホテル業界の市場環境や立地などのホテル固有の状況を考慮して見積もられており、平均客室単価と稼働率及び修繕費を含めたホテルの運営費の見積りについて不確実性が高い仮定が使用されている。これらに係る経営者による判断が割引前将来キャッシュ・フローの見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル運営委託事業で保有する固定資産の減損損失の認識の要否に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>経営者による見積りの方法の妥当性を検討するため、取締役会における承認済みの当事業年度のホテル運営委託事業に係る予算を実績と比較した。</p> <p>平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りについて、将来の見通しに対する経営者の認識を理解するため、取締役会議事録を閲覧するとともに、経営者に対して質問した。また、これらの閲覧及び質問から得られた情報が、観光庁統計資料等の外部機関が公表している情報と整合的であるか否かを検討するとともに、割引前将来キャッシュ・フローにおける平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りに反映されていることを確認した。</p> <p>平均客室単価を、周辺の競合ホテルの宿泊料金情報と比較した。</p> <p>ホテルの運営費の見積りについて、費用の発生形態が過年度の発生形態と整合していることを確かめたくうえで、固定的な費用については過年度の水準との整合性を検証し、その他の費用についてはホテルの将来の売上水準等との整合性を検証した。また、修繕費については会社が策定している修繕計画を閲覧するとともに、会社が所有する他の不動産に要した修繕費と比較して、見積りの合理性を確かめた。</p> <p>ホテル不動産を視察し、割引前将来キャッシュ・フローに含まれる平均客室単価と稼働率及びホテルの運営費の見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p>

販売用不動産等の評価の妥当性

財務諸表の監査報告書に記載すべき監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の妥当性」は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項「販売用不動産等の評価の妥当性」と実質的に同一の内容である。このため、財務諸表の監査報告書では、これに関する記載を省略する。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業的前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業的前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

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. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。