

【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】      | 2024年9月27日   |
| 【事業年度】     | 第27期（自 2023年7月1日 至 2024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】 | 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号<br>（2024年7月8日より東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号から<br>上記住所に本店を移転しております。） |
| 【電話番号】     | 03-6550-9160<br>（2024年7月8日より本店移転に伴い電話番号を変更しております。）                           |
| 【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】 | 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  |
| 【電話番号】     | 03-6550-9160   |
| 【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<br>（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23期       | 第24期       | 第25期       | 第26期       | 第27期       |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月                         | 2020年6月    | 2021年6月    | 2022年6月    | 2023年6月    | 2024年6月    |
| 売上高<br>(千円)                  | 22,018,582 | 20,955,404 | 19,606,726 | 20,264,845 | 27,965,910 |
| 経常利益<br>(千円)                 | 2,198,762  | 2,080,689  | 1,985,686  | 2,139,706  | 2,426,885  |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益<br>(千円)  | 1,506,070  | 1,281,560  | 1,314,311  | 1,447,362  | 1,701,177  |
| 包括利益<br>(千円)                 | 1,517,034  | 1,325,060  | 1,357,811  | 1,490,832  | 1,734,100  |
| 純資産額<br>(千円)                 | 12,807,401 | 13,591,403 | 14,393,279 | 15,192,903 | 15,064,459 |
| 総資産額<br>(千円)                 | 33,999,610 | 35,175,257 | 38,090,634 | 44,237,646 | 46,972,948 |
| 1株当たり純資産額<br>(円)             | 359.81     | 383.66     | 407.83     | 437.54     | 468.18     |
| 1株当たり当期純利益<br>(円)            | 52.66      | 40.85      | 41.89      | 46.33      | 54.15      |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益<br>(円) | 52.64      | -          | -          | -          | 54.00      |
| 自己資本比率<br>(%)                | 33.2       | 34.2       | 33.6       | 30.6       | 32.1       |
| 自己資本利益率<br>(%)               | 15.3       | 11.0       | 10.6       | 11.0       | 11.9       |
| 株価収益率<br>(倍)                 | 5.5        | 7.5        | 7.2        | 7.1        | 7.3        |
| 営業活動による<br>キャッシュ・フロー<br>(千円) | 1,143,257  | 1,434,086  | 490,945    | 2,836,056  | 2,978,403  |
| 投資活動による<br>キャッシュ・フロー<br>(千円) | 836,170    | 391,975    | 398,360    | 953,880    | 81,878     |
| 財務活動による<br>キャッシュ・フロー<br>(千円) | 3,296,124  | 121,106    | 1,199,490  | 4,435,568  | 3,517,927  |
| 現金及び現金同等物<br>の期末残高<br>(千円)   | 8,898,267  | 7,193,312  | 8,485,387  | 9,131,018  | 8,509,615  |
| 従業員数<br>(名)                  | 52         | 47         | 49         | 48         | 73         |
| 〔外、平均臨時雇用者数〕                 | 〔2〕        | 〔1〕        | 〔1〕        | 〔5〕        | 〔7〕        |

(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期より当社の取締役(社外取締役を除く。)に対し、また、第27期より一部の連結子会社の取締役(社外取締役を除く。)及び当社の従業員に対し、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及び潜在株式調整後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23期       | 第24期       | 第25期       | 第26期       | 第27期       |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 決算年月                         | 2020年6月    | 2021年6月    | 2022年6月    | 2023年6月    | 2024年6月    |
| 売上高<br>(千円)                  | 21,438,323 | 20,240,203 | 19,124,216 | 19,938,702 | 25,789,397 |
| 経常利益<br>(千円)                 | 2,212,344  | 2,032,273  | 1,928,974  | 2,138,583  | 2,514,507  |
| 当期純利益<br>(千円)                | 1,527,629  | 1,292,552  | 1,319,189  | 1,489,677  | 1,779,971  |
| 資本金<br>(千円)                  | 2,693,701  | 2,693,701  | 2,693,701  | 2,693,701  | 2,956,131  |
| 発行済株式総数<br>(株)               | 31,374,100 | 31,374,100 | 31,374,100 | 31,374,100 | 32,774,100 |
| 純資産額<br>(千円)                 | 11,166,680 | 11,918,174 | 12,681,428 | 13,479,896 | 15,071,681 |
| 総資産額<br>(千円)                 | 33,200,873 | 34,361,647 | 37,319,372 | 43,265,952 | 39,923,460 |
| 1株当たり純資産額<br>(円)             | 355.68     | 379.87     | 404.20     | 435.23     | 468.41     |
| 1株当たり配当額<br>(円)              | 20.00      | 17.00      | 17.00      | 19.00      | 21.00      |
| (内、1株当たり中間配当額)               | (10.00)    | (7.00)     | (8.00)     | (9.00)     | (10.00)    |
| 1株当たり当期純利益<br>(円)            | 53.41      | 41.20      | 42.05      | 47.69      | 56.66      |
| 潜在株式調整後<br>1株当たり当期純利益<br>(円) | 53.40      | -          | -          | -          | 56.50      |
| 自己資本比率<br>(%)                | 33.6       | 34.7       | 34.0       | 31.2       | 37.7       |
| 自己資本利益率<br>(%)               | 15.8       | 11.2       | 10.7       | 11.4       | 12.5       |
| 株価収益率<br>(倍)                 | 5.5        | 7.5        | 7.1        | 6.9        | 7.0        |
| 配当性向<br>(%)                  | 37.4       | 41.3       | 40.4       | 39.8       | 37.1       |
| 従業員数<br>(名)                  | 44         | 41         | 43         | 42         | 42         |
| [外、平均臨時雇用者数]                 | [2]        | [1]        | [1]        | [4]        | [5]        |
| 株主総利回り<br>(%)                | 89.7       | 99.1       | 101.7      | 115.5      | 141.4      |
| (比較指標：配当込みTOPIX)<br>(%)      | (103.1)    | (131.3)    | (129.4)    | (162.7)    | (204.3)    |
| 最高株価<br>(円)                  | 422        | 327        | 317        | 348        | 439        |
| 最低株価<br>(円)                  | 195        | 251        | 279        | 295        | 327        |

(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期より当社の取締役(社外取締役を除く。)に対し、また、第27期より当社の従業員に対し、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及び潜在株式調整後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                          |
| 2024年2月  | 株式会社ケーナイン（所在地：東京都世田谷区）の全株式を取得し、連結子会社化  |
| 2024年7月  | 本社を東京都千代田区霞が関三丁目2番5号に移転  |

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社3社（株式会社アーバネットリビング、株式会社ケーナイン及び他1社）の計4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数人数体制のもと、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%子会社である株式会社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、株式会社アーバネットリビングを通じて運営いたしております。

さらに当社は2024年2月に株式会社ケーナインを子会社化したことから、当社グループの中核事業に「東京・川崎・横浜の戸建・テラスハウス分譲及びアパート開発」を加え、事業領域を拡大しております。

なお、昨今のマンションニーズに対応するために、当社グループは従来の投資用ワンルームマンションにDINKS向けのプラン及びファミリータイプのプランを組み込んだ複合型のマンション開発を推進しております。よって、当連結会計年度末より当社グループが開発するマンションにつきましては、投資用ワンルームマンションに変わり都市型賃貸マンションと呼称いたします。

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、主に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行っ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都市型賃貸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、子会社の株式会社ケーナインは、主に東京23区南西部や川崎市・横浜市等を中心に戸建・テラスハウス分譲及びアパート開発並びに用地の売却等を行っております。

##### （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。

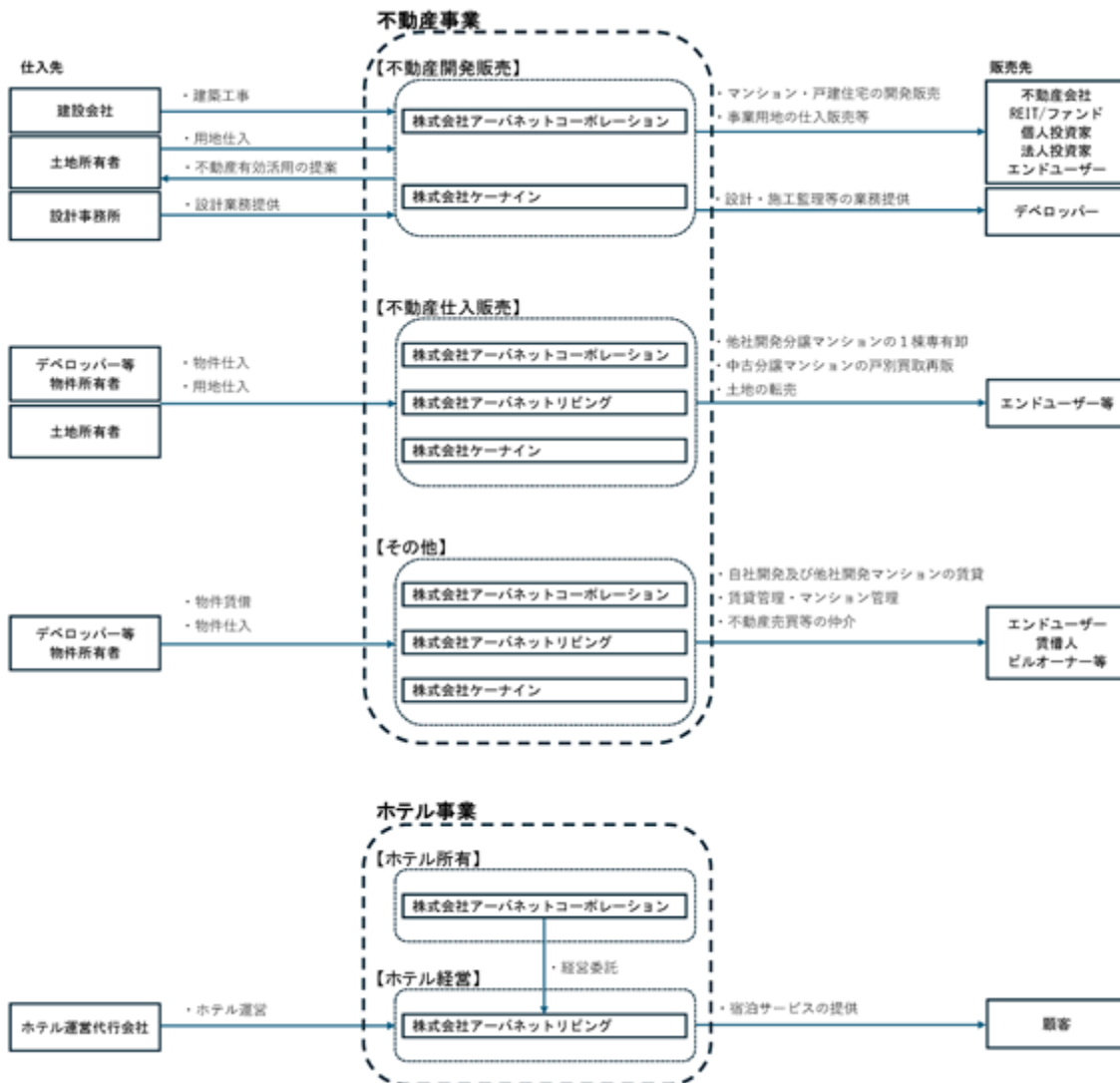
##### （3）その他

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、都市型賃貸マンションの開発・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、東京・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<br>(千円) | 主要な事業の内容       | 議決権の所有<br>(又は被所有)<br>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    | 東京都千代田区 | 80,000      | 不動産事業<br>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 |
| 株式会社ケーナイン<br>(注)2 | 東京都世田谷区 | 20,000      | 不動産事業          | 100.0                      | 役員の兼任、資金の貸付   |
| 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. 2024年2月29日に株式会社ケーナインの全株式を取得し、同社を連結子会社といたしました。

## 5【従業員の状況】

## (1) 連結会社の状況

2024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    | 51 [3]  |
| ホテル事業    |         |
| 全社(共通)   | 22 [4]  |
| 合計       | 73 [7]  |

(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。

4. 不動産事業及びホテル事業の従業員数が前連結会計年度末と比べ21名増加したのは、2024年2月29日付で株式会社ケーナインを連結子会社化したためであります。

## (2) 提出会社の状況

2024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 [5]  | 40.86   | 6.81      | 8,108,243 |

| セグメントの名称 | 従業員数(名) |
|----------|---------|
| 不動産事業    | 24 [2]  |
| ホテル事業    |         |
| 全社(共通)   | 18 [3]  |
| 合計       | 42 [5]  |

(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、都市型賃貸マンションの開発・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、東京23区をメインの開発エリアとした都市型賃貸マンションの開発・1棟販売及び東京・川崎・横浜の戸建・テラスハウス分譲及びアパート開発を基軸事業として、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、M&Aを活用した事業領域の拡大や、シルバー層向け住居やホテル開発にも市場動向を見極めながら取り組むとともに、他社との共同事業や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、インバウンドの急拡大と国内旅行需要の回復により、客室稼働率と客室単価の向上を図り、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都市型賃貸マンションの市場は、賃貸については、分譲マンションの高騰、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依然として高いものと思われれます。

このような要因により、急激な金利上昇が見込まれない状況においては、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き、価格も高止まりしていること、さらに、昨今の建設資材の価格や人件費の高騰により、工事原価が上昇していることから、利益率の低下という問題に直面しております。

#### (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。

#### 販売先及び不動産開発販売事業の多様化

当社グループの基軸事業である都市型賃貸マンションの開発・1棟販売（卸売）は、土地価格の高止まりや建設資材及び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、シルバー層向け住居の運営業者等、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。

#### 事業領域の拡大

当社グループは、企業価値の向上と持続的成長を重要視しており、そのためには事業領域の拡大に取り組む必要があると認識しております。これに対応するため、2024年2月に株式会社ケーナインを子会社化し、東京南西部や川崎市・横浜市内における戸建・テラスハウス分譲事業や、アパートの開発事業をグループの基軸事業として取り込んでおります。これに伴い、シナジー効果も含めた新たな事業展開や優秀な人員確保による売上高・利益の持続的拡大が可能と認識しております。

#### 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、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、これまで公募増資や、新株予約権の発行等により財務体質を強化してまいりました。

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。

#### 人的資本経営の充実と体制強化

当社グループは、これからの企業経営において人的資本経営が極めて重要と認識しており、価値創造の源泉として社員への投資を積極的に行っております。前連結会計年度までに、新人事制度の制定に伴う給与の大幅アップや、従業員向け株式給付信託の創設、住宅補助制度や新オフィスへの移転による職場環境の充実、育児休暇を含む休暇制度を含む休暇制度の改定、資格取得補助制度の改正等に取り組んでまいりました。当社グループは引き続き、経営の根幹として社員を大事にしていくことで、持続的成長と企業価値の増大を目指してまいります。

## 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、上記の「サステナビリティ基本方針」に基づき、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「サステナビリティ委員会規程」を設け、この規程に従って「サステナビリティ委員会」を設置し、サステナビリティ促進に関する体制を整備しております。本委員会は、当社管理本部長を委員長とし、委員長が選任した委員により構成され、当社グループのサステナビリティについての取り組み及び課題等について討議を行い、委員長が必要であると判断した事項は取締役会へ提言及び報告を行うこととしております。2024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、2024年6月開催の定時取締役会にて報告を行っております。取締役会は、その提言及び報告を通じて、サステナビリティについての取り組み状況を監督しております。

## (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2024」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し、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、「人材育成」と「魅力ある職場の実現」を経営の重要課題と位置づけております。「人材育成」については、新卒社員研修、階層別研修、役員向け研修等の各種研修の実施及び女性管理職の登用並びに若手社員の育成に注力しております。また、「魅力ある職場環境づくり」については、2024年7月より社員の働き甲斐が向上するよう、新人事制度を制定し、併せて評価制度の見直しも実施しております。適切な評価が行われ、社員の働く意欲が高まることで「魅力ある職場環境づくり」の実現を目指しております。

(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、事前の予防対策、緊急事態発生時の対応等について定めた「リスク管理規程」を制定し、リスク管理体制を構築しております。また、管理本部長が委員長となり全本部長及び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、定期的を開催しており、全社的なリスクの共有及び対策等について協議しております。なお、特に、気候変動に係るリスク等のサステナビリティに関するリスクにつきましては、四半期ごとに開催される「サステナビリティ委員会」にて協議後、取締役会に提言及び報告することでモニタリングが図られております。

(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、その具体的な指標及び目標設定につきましては、今後の課題として現在検討中であります。

### 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、宿泊需要が低下したことにより、客室稼働率や客室料金の低下が起こった場合には、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区並びに川崎市、横浜市等としておりますが、従前から報告されている大地震発生のリスクに加え、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区並びに川崎市、横浜市等の利便性、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通りに行えない場合、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、都市型賃貸マンションにおいて、アウトソーシングを最大限活用した少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。

販売先に係わるリスクについて

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、戸建やマンション、テラスハウス分譲事業、アパート事業においては、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。

都市型賃貸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区並びに川崎市、横浜市等に行っていることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくくなってはおりますが、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はおりますが、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おりますが、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室当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、62.6%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。

調達のリスクについて

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、都市型賃貸マンションにおいて、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。設計会社及び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及び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。

また、建築事業においては、下請先の業績悪化等により、工事の遅延や中止になる可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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・建築・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・育成が計画通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<br>有効期間                                      | 規制法令                          | 免許取消<br>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<br>2022年9月10日<br>～2027年9月9日         | 建築士法                          | 第26条等       |
|              | 株式会社ケーナイン          | 東京都知事登録 第62947号<br>2024年2月20日<br>～2029年2月19日        |                               |             |
| 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<br>2022年10月18日<br>～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<br>2020年4月25日<br>～2025年4月24日      |                               |             |
|              | 株式会社ケーナイン          | 国土交通大臣 (3) 第8582号<br>2024年3月5日<br>～2029年3月4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<br>2020年3月19日<br>～2025年3月18日    | マンションの管理の<br>適正化の推進に関する<br>法律 | 第83条等       |
|              | 株式会社ケーナイン          | 国土交通大臣 (1) 第034608号<br>2022年3月10日<br>～2027年3月9日     |                               |             |
| 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<br>2021年10月13日<br>～2026年10月12日 | 賃貸住宅の管理業務<br>等の適正化に関する<br>法律  | 第23条等       |
| 特定建設業許可      | 株式会社ケーナイン          | 東京都知事許可 (特-5) 第142913号<br>2024年3月15日<br>～2029年3月14日 | 建設業法                          | 第29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) 情報セキュリティについて

当社グループの保有している営業機密や個人情報等の重要情報が、何らかの事由により漏洩した場合には、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、情報セキュリティを維持・管理するための体制や基本原則等を定め、当社グループが保有及び運用管理する情報資産を過失・事故・災害・犯罪の脅威等から保護し、事業活動を正常かつ円滑に行うことに努めております。

#### (13) 訴訟等の可能性について

当社グループは、都市型賃貸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26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

ホテル事業につきましては、感染症の再拡大や経済情勢の悪化等による稼働率の低下、客室単価の下落、また、地震、台風等の自然災害や、事故、火災等の人的災害の発生等の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) 感染症等の発生について

当社グループでは、新型コロナウイルス等の感染症の拡大に備え、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に関しては規制が撤廃されており、当社グループにおいても通常の感染対策を維持するとともに、クラスター発生時には新型コロナウイルス感染症対策で培った感染予防体制を実行してまいります。

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等の感染症が蔓延した場合には、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、当社グループの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279億65百万円（前連結会計年度比38.0%増）、営業利益27億26百万円（同12.2%増）、経常利益24億26百万円（同13.4%増）、親会社株主に帰属する当期純利益17億1百万円（同17.5%増）となり、いずれの数値も、2023年12月22日に開示いたしました「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」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分圏内の都市型賃貸マンション開発・1棟販売というビジネスを推進し販売先から高い評価を得たことに加え、建築コストの急激な上昇の中においても、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277億47百万円（前連結会計年度比38.0%増）、セグメント利益は38億73百万円（同10.4%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、都市型賃貸マンション等11棟712戸及び戸建・テラスハウス分譲等23戸並びに用地5件の売却により、売上高は271億15百万円（同38.5%増）となりました。都市型賃貸マンション開発については、棟数・戸数ともに期初予定以上の売上を計上することができました。また、戸建・テラスハウス分譲等につきましては、株式会社ケーナイン（2024年2月29日に子会社化）が主に東京23区南西部や川崎市・横浜市等において売上計上したものであります。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46百万円（同23.7%増）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5億85百万円（同18.0%増）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2億18百万円（前連結会計年度比43.2%増）、セグメント利益は31百万円（前連結会計年度はセグメント損失8百万円）となりました。

これは、国内旅行需要の回復及びインバウンドの増加等を背景に、前連結会計年度に比べて大幅に客室単価及び客室稼働率が上昇したことによるものであります。

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27億35百万円増加した469億72百万円、負債が前連結会計年度末に比べ28億63百万円増加した319億8百万円、純資産が前連結会計年度末に比べ1億28百万円減少した150億64百万円となりました。

#### (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19億69百万円増加し、393億80百万円となりました。これは主として、都心のマンション用地について厳しい仕入環境が続く中、若手社員による好立地のプロジェクト用地購入が進んだこと、また、2024年2月29日に子会社化した株式会社ケーナインによる積極的な戸建・アパート用地等の購入により、棚卸資産が21億49百万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7億65百万円増加し、75億92百万円となりました。これは主として、収益物件等の購入により有形固定資産が9億56百万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34億60百万円増加し、138億8百万円となりました。これは主として、前受金が7億53百万円減少する一方で、株式会社ケーナインの子会社化により短期借入金が28億48百万円、1年内返済予定の長期借入金が9億26百万円、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5億96百万円減少し、180億99百万円となりました。これは主として、物件の販売に伴う長期借入金の返済が、株式会社ケーナインの子会社化による増加を上回ったことにより、長期借入金 が 8 億41百万円減少したことによるものであります。

( 純資産 )

当連結会計年度末における純資産は、前連結会計年度末に比べ1億28百万円減少し、150億64百万円となりました。これは主として、新株予約権の行使により資本金及び資本剰余金について、それぞれ2億62百万円増加し、利益剰余金についても、配当金支払による6億31百万円の減少があったものの、親会社株主に帰属する当期純利益17億1百万円の計上等により10億69百万円増加した一方で、子会社による優先株式の償還により非支配株主持分が16億41百万円減少したことによるものであります。

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、営業活動において資金が増加した一方、投資活動及び財務活動において資金が減少したことにより、前連結会計年度末に比べ6億21百万円減少の85億9百万円となりました。

これは主に、株式会社ケーナインの子会社化により営業活動によるキャッシュ・フローがプラスとなった一方で、物件の販売に伴う長期借入金の返済が用地購入に伴う長期借入れ等による収入を上回った結果、財務活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなったことによるものであります。

( 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増加は、29億78百万円(前連結会計年度は28億36百万円の減少)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及び棚卸資産が減少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、81百万円(前連結会計年度は9億53百万円の減少)となりました。これは主に、株式会社ケーナインを対象とした連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出が投資その他の資産の減少を上回ったこと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減少は、35億17百万円(前連結会計年度は44億35百万円の増加)となりました。これは主に、物件の販売に伴う長期借入金の返済及び配当金の支払並びに連結範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出が、自社開発用地購入に伴う長期借入れ等による収入を上回ったことによるものであります。

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<br>自 2023年7月1日<br>至 2024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 | 27,115,652                             | 97.0  | 38.5     |
|         | 不動産仕入販売 | 46,234                                 | 0.2   | 23.7     |
|         | その他     | 585,734                                | 2.0   | 18.0     |
|         | 計       | 27,747,622                             | 99.2  | 38.0     |
| ホテル事業   |         | 218,288                                | 0.8   | 43.2     |
| 合計      |         | 27,965,910                             | 100.0 | 38.0     |

(注) 主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績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<br>自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日 |       | 当連結会計年度<br>自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日 |       |
|-------------------|--|-------|--|-------|
|                   | 販売高(千円)                                | 割合(%) | 販売高(千円)                                | 割合(%) |
| 東急不動産株式会社         | -                                      | -     | 8,249,688                              | 29.5  |
| ケネディクス株式会社        | -                                      | -     | 7,926,863                              | 28.3  |
| 株式会社PIM           | 2,212,370                              | 10.9  | 50,701                                 | 0.2   |
| 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GRAND CITY    | 2,173,686                              | 10.7  | -                                      | -     |

## (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、2023年12月22日に開示いたしました「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」を上回る279億65百万円（前連結会計年度比38.0%増）となりました。

これは主に、当社グループの開発物件がワンルームマンション業界をはじめ、不動産市場において高い評価を受けていることに加え、昨今の建設業界における工事期間の長期化傾向に対して、施工業者との綿密な協議の実施等により工程管理を徹底した結果、2025年6月期に計上予定であった1棟57戸のプロジェクトについて、当連結会計年度の計上となったことによるものです。また、株式会社ケーナイン（2024年2月29日に子会社化）が高品質の戸建・テラスハウスを適正な価格で売上計上できたことによります。これらの背景には、従来から進めてきた販売先の多角化を始め、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及び、不動産市場動向を注視し、適時適切な販売に努めたことがあります。

b. 営業利益

当連結会計年度における営業利益は、27億26百万円（前連結会計年度比12.2%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、都心の都市型賃貸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に努めたこと、ホテル事業の黒字化及び株式会社ケーナインの利益が上積みされたことによります。なお、当社グループが重要指標とする売上総利益率は、16.6%（前連結会計年度比3.3ポイント減）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、今後も、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2億95百万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、24億26百万円（前連結会計年度比13.4%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にあります。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、融資に関する金利等の条件は市場金利の上昇分を除けば、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徐々に変化するものと認識しておりますが、急激な上昇が起こる可能性は低いと考えております。しかしながら、金融政策の動向や、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きについては、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、17億1百万円（前連結会計年度比17.5%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、特別利益は保険解約返戻金で45百万円、特別損失はゴルフ会員権評価損で5百万円でしたが、当連結会計年度は特別利益で保険解約返戻金を85百万円計上し、特別損失はありませんでした。

法人税等合計については、前連結会計年度は6億89百万円、当連結会計年度は7億99百万円でした。また、法人税等調整額は、前連結会計年度は40百万円、当連結会計年度は80百万円となり、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32百万円が計上されております。なお、本優先株式につきましては2024年4月に償還を実施しております。

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、主に都市型賃貸マンション開発事業又は戸建・テラスハウス分譲の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1年～3年であります。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得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分圏内に都市型賃貸マンションの開発・1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等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・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、2024年2月29日に株式会社ケーナインをM&Aで子会社化する等、着実に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3.3ポイント下回る16.6%となりました。これは、工事原価の上昇やM&A等による影響もありますが、引き続き売上総利益率の維持向上に努めてまいります。

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、2023年12月22日に開示いたしました「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」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<br>(百万円) | 営業利益<br>(百万円) | 経常利益<br>(百万円) | 親会社株主に<br>帰属する<br>当期純利益<br>(百万円) | 1株当たり<br>当期純利益<br>(円) |
|----------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|
| 予想数値 (A)             | 27,000       | 2,550         | 2,300         | 1,550                            | 49.73                 |
| 実績値 (B)              | 27,965       | 2,726         | 2,426         | 1,701                            | 54.15                 |
| 差額 (B) - (A)         | 965          | 176           | 126           | 151                              | 4.42                  |
| 予想比 (%)<br>(B) / (A) | 103.6        | 106.9         | 105.5         | 109.7                            | 108.9                 |

2024年6月期につきましては、都市型賃貸マンション販売についての販売計画は651戸でしたが、実績は712戸と予定を上回りました。

## 5【経営上の重要な契約等】

(資金調達)

当社は、2023年8月24日開催の取締役会において、第三者割当による第10回乃至第12回新株予約権(以下「本新株予約権等」という。)の発行を決議し、割当先であるマイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社との間において、2023年9月11日付で本新株予約権等に係る行使許可及びコミットメント条項付第三者割当契約を締結し、同日付で払込が完了いたしました。

詳細につきましては、「第4 提出会社の状況 1 株式等の状況 (2) 新株予約権等の状況 その他の新株予約権等の状況」に記載のとおりであります。

(株式取得による連結子会社化)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、株式会社ケーナインの株式の全てを取得し、子会社化することを決議し、同日付で株主との間で株式譲渡契約を締結しました。また、2024年2月29日付で全株式を取得したことにより子会社化いたしました。

詳細は「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(企業結合等関係)」に記載しております。

## 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15百万円であり、その主なものは、ソフトウェア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

2024年6月30日現在

| 事業所名<br>(所在地)                | セグメントの<br>名称 | 設備の内容  | 帳簿価額(千円)    |                       |             |        |           | 従業員数<br>(名) |
|------------------------------|--------------|--------|-------------|-----------------------|-------------|--------|-----------|-------------|
|                              |              |        | 建物及び<br>構築物 | 土地<br>(面積㎡)           | 敷金及び<br>保証金 | その他    | 合計        |             |
| 本社<br>(東京都千代田区)              | 全社(共通)       | 本社設備   | -           | -                     | 172,320     | 17,184 | 189,504   | 42<br>〔5〕   |
| L-GRAZIA<br>東高円寺<br>(東京都杉並区) | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 193,663     | 478,891<br>(342.71)   | -           | -      | 672,555   | -           |
| アリアコート<br>八丁畷<br>(神奈川県川崎市)   | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 215,179     | 114,894<br>(198.34)   | -           | -      | 330,073   | -           |
| アジュールコート<br>品川中延<br>(東京都品川区) | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 433,009     | 398,584<br>(1,045.79) | -           | -      | 831,593   | -           |
| アリアコート<br>多摩川<br>(東京都大田区)    | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 159,222     | 217,536<br>(273.42)   | -           | -      | 376,758   | -           |
| アジュールコート<br>北品川<br>(東京都品川区)  | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 394,277     | 369,001<br>(343.81)   | -           | -      | 763,278   | -           |
| グリーンエイト<br>登戸<br>(神奈川県川崎市)   | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 122,208     | 245,917<br>(607.36)   | -           | -      | 368,125   | -           |
| マーシャルハイツ<br>杉並<br>(東京都杉並区)   | 不動産事業        | 賃貸用不動産 | 33,091      | 330,973<br>(532.90)   | -           | -      | 364,064   | -           |
| ホテルアジュール<br>東京蒲田<br>(東京都大田区) | ホテル事業        | ホテル施設  | 674,860     | 644,208<br>(269.08)   | -           | 522    | 1,319,591 | -           |

- (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. 2024年7月に本社を同一区内で移転しております。本社の「敷金及び保証金」には、新本社の金額を含めて記載しております。  
3. 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。  
4. 現在休止中の設備はありません。  
5. 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<br>(所在地)   | セグメントの名称 | 設備の内容 | 年間賃借料<br>(千円) | 年間共益費<br>(千円) |
|-----------------|----------|-------|---------------|---------------|
| 本社<br>(東京都千代田区) | 全社(共通)   | 事務所   | 99,046        | 8,881         |

(注) 本社の「年間賃借料(千円)」には、新本社の賃借料も含めて記載しております。

##### (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

| 会社名  | 事業所名<br>(所在地)        | セグメント<br>の名称 | 設備の内容         | 投資予定金額      |              | 資金調達<br>方法 | 着手及び完了予定年月 |          | 完成後の<br>増加能力 |
|------|----------------------|--------------|---------------|-------------|--------------|------------|------------|----------|--------------|
|      |                      |              |               | 総額<br>(千円)  | 既支払額<br>(千円) |            | 着手         | 完了       |              |
| 提出会社 | 新本社<br>(東京都<br>千代田区) | 全社<br>(共通)   | 本社移転<br>に伴う設備 | 未定<br>(注) 1 | -            | 自己資金       | 2024年 3月   | 2024年 7月 | (注) 2        |

(注) 1. 投資予定金額の総額については未確定であるため、未定としております。

2. 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため、記載を省略しております。

## (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<br>(株)<br>(2024年6月30日) | 提出日現在発行数<br>(株)<br>(2024年9月27日) | 上場金融商品取引所名<br>又は登録認可金融商品<br>取引業協会名 | 内容                   |
|------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| 普通株式 | 32,774,100                        | 32,774,100                      | 東京証券取引所<br>スタンダード市場                | 単元株式数は100株でありま<br>す。 |
| 計    | 32,774,100                        | 32,774,100                      | -                                  | -                    |

(注)「提出日現在発行数」欄には、2024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】

## 第10回新株予約権

|  |   |
|--|---|
| 決議年月日                                  | 2023年8月24日  |
| 新株予約権の数(個)                             | 7,000   |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)                   | -   |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)              | 普通株式 700,000 (注)1   |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)                      | 当初行使価額 1株当たり373 (注)2,3  |
| 新株予約権の行使期間                             | 自 2023年9月11日 至 2025年9月10日   |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) | 発行価格 1株当たり 374.90<br>資本組入額 1株当たり 187.45   |
| 新株予約権の行使の条件                            | <p>1. 本新株予約権の行使により、行使にかか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。</p> <p>2. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。</p> <p>3. 各本新株予約権の一部行使はできない。</p>  |
| 新株予約権の譲渡に関する事項                         | 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ものとする。  |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項               | <p>当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転(以下「組織再編行為」と総称する。)を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割継承会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社(以下「再編当事会社」と総称する。)は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。</p> <p>新たに交付される新株予約権の数<br/>本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類<br/>再編当事会社の同種の株式</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件<br/>本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。</p> <p>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限<br/>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。</p> |

当事業年度の末日(2024年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,100,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 当社が(注)3の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)3に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる(注)3(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
2. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。
- (1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加する。
- (2) 行使価額の修正  
本新株予約権の割当日の翌日(すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日)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って、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円(以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。)を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第10回新株予約権と同時に発行される第11回及び第12回新株予約権のいずれかに対して、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、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したとき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、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。
- (3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限  
行使価額の下限 373円  
新株予約権の目的となる株式の数の上限  
2,100,000株(2023年8月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.69%)
- (4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限((3)に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額):787,290,000円(ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。)
- (5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。
- (6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
本新株予約権には、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制限条項が付されている。
- (7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
該当事項なし。

- (8) 当社の株券の貸借に関する事項についての所有者と会社の特別利害関係者等との間の取決めの内容  
割当先は、株式会社服部との間で、2023年8月24日から2025年9月10日までの期間において当社普通株式600,000株を借り受ける株式貸借契約を締結している。当該株式貸借契約において、割当先は、同社が借り受ける当社普通株式の利用目的を、同社が本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付けに限る旨合意している。

### 3. 行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の発行後、(2)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合  
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

(2) から までの各取引において、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2) から にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数が生じるときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。
- 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。
- 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。
- (5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
- その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
- 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

## 第11回新株予約権

|  |   |
|--|---|
| 決議年月日                                  | 2023年 8月24日   |
| 新株予約権の数(個)                             | 21,000  |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)                   | -   |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)              | 普通株式 2,100,000 (注) 1  |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)                      | 当初行使価額 1株当たり411 (注) 2, 3  |
| 新株予約権の行使期間                             | 自 2023年 9月11日 至 2025年 9月10日   |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) | 発行価格 1株当たり 411.35<br>資本組入額 1株当たり 205.675  |
| 新株予約権の行使の条件                            | <p>1. 本新株予約権の行使により、行使にかか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。</p> <p>2. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。</p> <p>3. 各本新株予約権の一部行使はできない。</p>  |
| 新株予約権の譲渡に関する事項                         | 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ものとする。  |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項               | <p>当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転(以下「組織再編行為」と総称する。)を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社(以下「再編当事会社」と総称する。)は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。</p> <p>新たに交付される新株予約権の数<br/>本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類<br/>再編当事会社の同種の株式</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件<br/>本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。</p> <p>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限<br/>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。</p> |

当事業年度の末日(2024年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,100,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 当社が(注)3の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)3に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる(注)3(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
2. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。
- (1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加する。
- (2) 行使価額の修正  
本新株予約権の割当日の翌日(すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日)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って、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円(以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。)を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第11回新株予約権と同時に発行される第10回及び第12回新株予約権のいずれかに対して、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、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したとき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、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。
- (3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限  
行使価額の下限 373円  
新株予約権の目的となる株式の数の上限  
2,100,000株(2023年8月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.69%)
- (4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限((3)に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額):784,035,000円(ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。)
- (5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。
- (6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
本新株予約権には、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制限条項が付されている。
- (7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
該当事項なし。



- (8) 当社の株券の貸借に関する事項についての所有者と会社の特別利害関係者等との間の取決めの内容  
割当先は、株式会社服部との間で、2023年8月24日から2025年9月10日までの期間において当社普通株式600,000株を借り受ける株式貸借契約を締結している。当該株式貸借契約において、割当先は、同社が借り受ける当社普通株式の利用目的を、同社が本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付けに限る旨合意している。

### 3. 行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の発行後、(2)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合  
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

(2) から までの各取引において、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2) から にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数が生じるときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。
- 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。
- 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。
- (5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
- その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
- 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

## 第12回新株予約権

|  |   |
|--|---|
| 決議年月日                                  | 2023年 8月24日   |
| 新株予約権の数(個)                             | 20,000  |
| 新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)                   | -   |
| 新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)              | 普通株式 2,000,000 (注) 1  |
| 新株予約権の行使時の払込金額(円)                      | 当初行使価額 1株当たり448 (注) 2, 3  |
| 新株予約権の行使期間                             | 自 2023年 9月11日 至 2025年 9月10日   |
| 新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円) | 発行価格 1株当たり 448.1<br>資本組入額 1株当たり 224.05  |
| 新株予約権の行使の条件                            | <p>1. 本新株予約権の行使により、行使にかか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。</p> <p>2. 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授權株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。</p> <p>3. 各本新株予約権の一部行使はできない。</p>  |
| 新株予約権の譲渡に関する事項                         | 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ものとする。  |
| 組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項               | <p>当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転(以下「組織再編行為」と総称する。)を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割継承会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社(以下「再編当事会社」と総称する。)は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。</p> <p>新たに交付される新株予約権の数<br/>本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1個未満の端数は切り捨てる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類<br/>再編当事会社の同種の株式</p> <p>新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1株未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額<br/>組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の1円未満の端数は切り上げる。</p> <p>新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件<br/>本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。</p> <p>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限<br/>新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。</p> |

当事業年度の末日(2024年6月30日)における内容を記載しております。提出日の前月末現在(2024年8月31日)において、記載すべき内容が当事業年度の末日における内容から変更がないため、提出日の前月末現在に係る記載を省略しております。

(注) 1. 新株予約権の目的である株式の種類及び数

- (1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,000,000株とする(本新株予約権1個当たりの目的である株式の数(以下「割当株式数」という。)は100株とする。)。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。
- (2) 当社が(注)3の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる1株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、(注)3に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

$$\text{調整後割当株式数} = \frac{\text{調整前割当株式数} \times \text{調整前行使価額}}{\text{調整後行使価額}}$$

- (3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる(注)3(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。
- (4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。
2. 本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。
- (1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達額は増加する。
- (2) 行使価額の修正  
本新株予約権の割当日の翌日(すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日)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って、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(同日に終値がない場合には、その直前の終値)に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円(以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。)を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第12回新株予約権と同時に発行される第10回及び第11回新株予約権のいずれかに対して、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、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したとき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、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。
- (3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限  
行使価額の下限 373円  
新株予約権の目的となる株式の数の上限  
2,000,000株(2023年8月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.37%)
- (4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限((3)に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額):746,200,000円(ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。)
- (5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。
- (6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
本新株予約権には、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制限条項が付されている。
- (7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容  
該当事項なし。

- (8) 当社の株券の貸借に関する事項についての所有者と会社の特別利害関係者等との間の取決めの内容  
割当先は、株式会社服部との間で、2023年8月24日から2025年9月10日までの期間において当社普通株式600,000株を借り受ける株式貸借契約を締結している。当該株式貸借契約において、割当先は、同社が借り受ける当社普通株式の利用目的を、同社が本新株予約権の行使により取得することとなる当社普通株式の数量の範囲内で行う売付けに限る旨合意している。

### 3. 行使価額の調整

- (1) 当社は、本新株予約権の発行後、(2)に掲げる各事由により当社の発行済普通株式数に変更を生じる場合又は変更を生じる可能性がある場合には、次に定める算式（以下「行使価額調整式」という。）をもって行使価額を調整する。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{交付株式数} \times \text{1株当たり払込金額}}{\text{1株当たりの時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{交付株式数}}$$

- (2) 行使価額調整式により行使価額の調整を行う場合及び調整後行使価額の適用時期については、次に定めるところによる。

(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）

調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

普通株式について株式の分割をする場合

調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4) に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合

調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4) に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合  
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

(2) から までの各取引において、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2) から にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

$$\text{株式数} = \frac{(\text{調整前行使価額} - \text{調整後行使価額}) \times \text{調整前行使価額により当該期間内に交付された株式数}}{\text{調整後行使価額}}$$

この場合、1株未満の端数が生じるときはこれを切り捨て、現金による調整は行わない。

- (3) 行使価額調整式により算出された調整後行使価額と調整前行使価額との差額が1円未満にとどまる場合は、行使価額の調整は行わない。但し、その後行使価額の調整を必要とする事由が発生し、行使価額を調整する場合には、行使価額調整式中の調整前行使価額に代えて調整前行使価額からこの差額を差し引いた額を使用する。

- (4) 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。
- 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第2位まで算出し、小数第2位を切り捨てるものとする。行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の1ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。
- (5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。
- 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。
- その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。
- 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。
- (6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

(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】

|  | 第4四半期会計期間<br>(2024年4月1日から<br>2024年6月30日まで) | 第27期<br>(2023年7月1日から<br>2024年6月30日まで) |
|--|--|---------------------------------------|
| 当該期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)           | 6,000                                      | 14,000                                |
| 当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)                             | 600,000                                    | 1,400,000                             |
| 当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)                           | 374.9                                      | 374.9                                 |
| 当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)                            | 224,940                                    | 524,860                               |
| 当該期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)  | -  | 14,000                                |
| 当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)   | -  | 1,400,000                             |
| 当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円) | -  | 374.9                                 |
| 当該期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)  | -  | 524,860                               |

## (4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

| 年月日                          | 発行済株式<br>総数増減数<br>(株) | 発行済株式<br>総数残高<br>(株) | 資本金増減額<br>(千円) | 資本金残高<br>(千円) | 資本準備金<br>増減額<br>(千円) | 資本準備金<br>残高<br>(千円) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---------------|----------------------|---------------------|
| 2019年12月9日(注)1               | 5,340,000             | 30,498,100           | 866,334        | 2,551,583     | 866,334              | 1,951,796           |
| 2019年12月25日(注)2              | 876,000               | 31,374,100           | 142,117        | 2,693,701     | 142,117              | 2,093,914           |
| 2023年7月1日～<br>2024年6月30日(注)3 | 1,400,000             | 32,774,100           | 262,430        | 2,956,131     | 262,430              | 2,356,344           |

(注)1. 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

2. 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

3. 新株予約権の行使による増加であります。

## (5) 【所有者別状況】

2024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<br>株式の状況<br>(株) |
|-----------------|--------------------|-------|--------------|------------|--------|------|---------|---------|----------------------|
|                 | 政府及び<br>地方公共<br>団体 | 金融機関  | 金融商品<br>取引業者 | その他の<br>法人 | 外国法人等  |      | 個人その他   | 計       |                      |
|                 |                    |       |              |            | 個人以外   | 個人   |         |         |                      |
| 株主数(人)          | -                  | 4     | 20           | 94         | 51     | 91   | 20,625  | 20,885  | -                    |
| 所有株式数(単元)       | -                  | 8,882 | 9,530        | 76,647     | 18,673 | 570  | 213,097 | 327,399 | 34,200               |
| 所有株式数の割合<br>(%) | -                  | 2.71  | 2.91         | 23.41      | 5.70   | 0.17 | 65.10   | 100.00  | -                    |

(注)1. 自己株式63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6,024単元が含まれております。

## (6) 【大株主の状況】

2024年6月30日現在

| 氏名又は名称   | 住所   | 所有株式数<br>(株) | 発行済株式<br>(自己株式を<br>除く。)の<br>総数に対する<br>所有株式数の<br>割合(%) |
|--|--|--------------|---|
| 株式会社服部   | 東京都練馬区石神井町3-3-33   | 5,016,000    | 15.30   |
| マイルストーンキャピタルマネジメント株式<br>会社   | 東京都千代田区大手町1-6-1  | 643,500      | 1.96  |
| 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   | 602,400      | 1.84  |
| 株式会社合田工務店  | 香川県高松市天神前9-5   | 588,000      | 1.79  |
| JPモルガン証券株式会社   | 東京都千代田区丸の内2-7-3  | 390,808      | 1.19  |
| 服部 弘信  | 東京都練馬区   | 384,000      | 1.17  |
| 服部 信治  | 東京都練馬区   | 350,000      | 1.07  |
| BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT<br>ACCTS M ILM FE<br>(常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行) | 2 KING EDWARD STREET, LONDON EC1A<br>1HQ UNITED KINGDOM<br>(東京都千代田区丸の内2-7-1) | 323,554      | 0.99  |
| 奥田 周二  | 神奈川県川崎市高津区   | 321,300      | 0.98  |
| BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS<br>(常任代理人 BNPパリバ証券株式会社)                            | 20 BOULEVARD DES ITALIENS, 75009<br>PARIS FRANCE<br>(東京都千代田区丸の内1-9-1)        | 296,000      | 0.90  |
| 計  | -  | 8,915,562    | 27.20   |

(注) 「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」における自己株式には、「株式給付信託」制度の信託財産として、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602,400株は含まれておりません。

## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024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 32,739,900 | 327,399  | -  |
| 単元未満株式         | 普通株式 34,200     | -        | -  |
| 発行済株式総数        | 32,774,100      | -        | -  |
| 総株主の議決権        | -               | 327,399  | -  |

(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602,400株(議決権の数6,024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63株が含まれております。



【自己株式等】

2024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602,400株は、上記自己株式には含まれておりません。

(8) 【役員・従業員株式所有制度の内容】

(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。

また、2024年6月20日開催の取締役会決議に基づき、2024年6月28日より、一部の連結子会社の取締役を本制度の対象として追加しております。

本制度の概要

本制度は、当社及び株式会社ケーナインの取締役(社外取締役を除く。以下、「当社等の取締役」という。)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、当社等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、当社等の取締役に給付する株式報酬制度であります。

なお、当社等の取締役が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として当社等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 : 当社等の取締役のうち、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

当社等の取締役のうち、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。

( 従業員に対する株式報酬制度 )

当社は、2024年5月9日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」(以下、「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約を「本信託契約」という。また、本信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」という。)を導入しております。

本制度の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する本信託が当社株式を取得し、あらかじめ定めた株式給付規程(以下、「株式給付規程」という。)に基づき、一定の受益者要件を満たした当社の従業員に対し、当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、併せて「当社株式等」という。)を給付する仕組みであります。

当社は、対象となる当社の従業員に対して、株式給付規程に基づきポイントを付与し、一定の受益者要件を満たした場合には、所定の手続きを行うことにより、当該付与ポイントに応じた当社株式等を給付します。なお、当該信託設定に係る金銭は全額を当社が拠出するため、当社の従業員の負担はありません。

< 本信託の概要 >

- a . 名称 : 従業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 : 当社の従業員のうち、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 : 当社の従業員から選定
- 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 : 2024年5月
- h . 金銭を信託する日 : 2024年5月
- i . 信託の期間 : 2024年5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。)

従業員に取得させる予定の株式の総数又は総額

本信託設定後、200,000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

当社の従業員のうち、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】 会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

### (1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

### (3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

| 区分              | 株式数(株) | 価額の総額(円) |
|-----------------|--------|----------|
| 当事業年度における取得自己株式 | 1      | 388      |
| 当期間における取得自己株式   | -      | -        |

(注) 当期間における取得自己株式には、2024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は含まれておりません。

### (4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

| 区分                               | 当事業年度  |             | 当期間    |             |
|----------------------------------|--------|-------------|--------|-------------|
|                                  | 株式数(株) | 処分価額の総額(千円) | 株式数(株) | 処分価額の総額(千円) |
| 引き受ける者の募集を行った取得自己株式              | -      | -           | -      | -           |
| 消却の処分を行った取得自己株式                  | -      | -           | -      | -           |
| 合併、株式交換、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<br>( - )                     | -      | -           | -      | -           |
| 保有自己株式数                          | 63     | -           | 63     | -           |

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2024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まれておりません。

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602,400株は含まれておりません。

### 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21円の配当（うち中間配当10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38.8%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21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27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<br>（千円） | 1株当たり配当額<br>（円） |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| 2024年2月9日<br>臨時取締役会決議<br>（注）1 | 317,740        | 10.00           |
| 2024年8月8日<br>臨時取締役会決議<br>（注）2 | 360,514        | 11.00           |

（注）1．2024年2月9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。

2．2024年8月8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6,626千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。

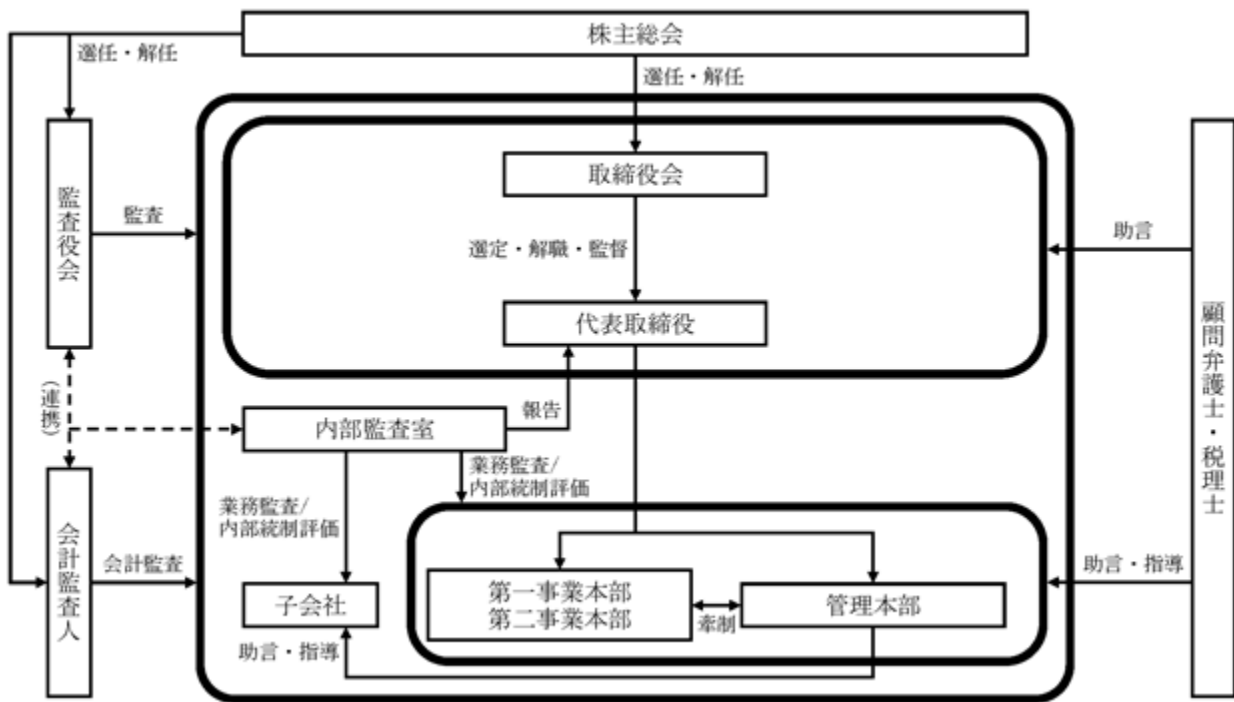
企業統治の体制

##### 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7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24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 24回 | 24回（100%） |
| 田中 敦  | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |
| 赤井 渡  | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |
| 猪野 晃史 | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |
| 木村 義純 | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |
| 中島信一郎 | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |
| 篠田 哲志 | 在任期間中 24回 | 23回（95%）  |
| 山口さやか | 在任期間中 24回 | 24回（100%） |

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。

### 3 本部体制

当社は業務執行に当たり、3本部制を実施しております。事業部門に第一事業本部及び第二事業本部を設置し、第一事業本部の責任者として代表取締役社長兼第一事業本部長 田中敦を置き、部長を有する都市開発部・建築部・渉外部の3部門を管掌しております。第二事業本部の責任者として取締役上席執行役員第二事業本部長 猪野晃史を置き、部長を有する事業創発部・アセット・ソリューション部の2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 赤井渡を置き、部長を有する経営管理部・グループ戦略推進部・経理部・財務部・総務部の5部門を管掌しております。

これらの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及び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。

##### ロ 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8名、女性2名（役員のうち女性の比率20%）

| 役職名                      | 氏名    | 生年月日        | 略歴  |   | 任期    | 所有株式数<br>(株) |
|--------------------------|-------|-------------|---|---|-------|--------------|
| 代表取締役<br>会長兼CEO          | 服部 信治 | 1950年6月29日  | 1974年4月<br>1976年8月<br>1978年9月<br>1981年2月<br>1997年7月<br>2006年9月<br>2022年9月                                   | 北斗建設株式会社入社<br>株式会社核建築設計事務所入社<br>カク建築設計事務所設立 代表<br>名星建設株式会社（現：株式会社イク<br>ス・アーク都市設計）入社<br>当社設立 代表取締役<br>代表取締役社長<br>代表取締役会長兼CEO（現任）   | (注) 3 | 350,000      |
| 代表取締役<br>社長<br>兼第一事業本部長  | 田中 敦  | 1969年4月28日  | 1998年3月<br>2003年1月<br>2007年7月<br>2009年7月<br>2011年7月<br>2018年9月<br>2019年10月<br>2021年7月<br>2022年9月<br>2024年7月 | 当社入社<br>取締役 都市開発事業部長<br>取締役 執行役員 都市開発事業部長<br>取締役 常務執行役員 都市開発事業本<br>部長 兼 都市開発部長<br>取締役 常務執行役員 都市開発事業本<br>部長<br>常務取締役 常務執行役員 都市開発事業<br>本部長<br>取締役副社長 上席執行役員 事業本部長<br>取締役副社長<br>代表取締役社長<br>代表取締役社長兼第一事業本部長（現<br>任） | (注) 3 | 26,200       |
| 常務取締役<br>上席執行役員<br>管理本部長 | 赤井 渡  | 1964年3月12日  | 1988年4月<br>2013年4月<br>2015年4月<br>2017年4月<br>2019年4月<br>2019年10月<br>2020年9月<br>2022年9月                       | 株式会社協和銀行（現：株式会社りそな<br>銀行）入行<br>同行 本郷支店長<br>同行 東京営業部東京営業第二部長<br>同行 芝支店長<br>当社へ出向<br>管理本部長付担当部長<br>当社入社<br>上席執行役員 管理本部長<br>取締役 上席執行役員 管理本部長<br>常務取締役 上席執行役員 管理本部長<br>（現任）   | (注) 3 | 10,000       |
| 取締役<br>上席執行役員<br>第二事業本部長 | 猪野 晃史 | 1971年10月31日 | 1995年4月<br>2002年4月<br>2012年7月<br>2016年12月<br>2021年7月<br>2022年9月<br>2024年7月                                  | ダイア建設株式会社入社<br>当社入社<br>都市開発事業本部 都市開発部長<br>執行役員 都市開発事業本部 都市開発第<br>一部長<br>上席執行役員 事業本部長<br>取締役 上席執行役員 事業本部長<br>取締役 上席執行役員 第二事業本部長<br>（現任）  | (注) 3 | 11,000       |

| 役職名   | 氏名     | 生年月日       | 略歴  | 任期   | 所有株式数<br>(株) |
|-------|--------|------------|---|------|--------------|
| 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)<br>1999年4月 下谷中島法律事務所開設<br>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)<br>2017年9月 当社 社外取締役(現任)<br>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<br>1997年2月 同社 名古屋支店長<br>2000年6月 同社 取締役総合企画部担当<br>2004年4月 同社 常務取締役西日本地区担当<br>2005年6月 同社 常務執行役員西日本地区担当<br>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<br>2007年4月 同社 常務取締役業務執行統括<br>2007年6月 同社 代表取締役社長<br>2011年6月 同社 代表取締役会長監査部担当<br>2016年6月 同社 相談役<br>2016年7月 日本取引所自主規制法人規律委員会委員<br>2016年11月 株式会社日本トリム社外監査役<br>2017年4月 東洋証券株式会社特別顧問<br>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 Japan有限責任監査法人)入所<br>2006年5月 公認会計士登録<br>2013年8月 税理士登録<br>2013年8月 公認会計士山口さやか事務所開設(現任)<br>2015年9月 TAXパートナーズ税理士法人設立 社員就任(現任)<br>2018年6月 大成ラミック株式会社 社外監査役(現任)<br>2021年9月 当社 社外取締役(現任)<br>2024年6月 株式会社ココオ 社外監査役(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<br>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<br>以降2店舗にて支店長を歴任<br>2001年11月 阿部興業株式会社へ出向<br>2007年10月 リゾートトラスト株式会社入社<br>2011年8月 同社 東京人事総務部長<br>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<br>(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<br>1999年 5月 公認会計士登録<br>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<br>2009年 3月 監査法人五大入社<br>2013年 8月 監査法人五大代表社員<br>2017年 8月 徳山秀明公認会計士事務所開設(現任)<br>2018年 9月 当社 監査役(現任)<br>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<br>2012年 4月 マッキンゼーアンドカンパニー日本支社入社<br>2014年12月 株式会社チェンジウェブ入社<br>2015年12月 株式会社レシピアンドマーケット設立<br>取締役副社長<br>2021年 2月 フロンティア・マネジメント株式会社<br>経営執行支援部門マネージング・ディレクター(現任)<br>2022年 4月 グロービス経営大学院大学 経営研究科<br>経営専攻 専任准教授(現任)<br>2022年 9月 当社 監査役(現任)<br>2024年 7月 レモンガス株式会社 社外取締役(現任) | (注) 4 | -            |
| 計   |       |             |   |       | 397,200      |

- (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、2024年 6月期に係る定時株主総会終結の時から2025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<br>(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<br>2002年 6月 同社 取締役<br>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<br>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<br>2011年 4月 株式会社LIXILグループ取締役副社長執行役員<br>2014年 4月 同社 取締役副社長執行役員兼Chief External Relations Officer<br>2017年 1月 龍樹コンサルティング代表(現任)<br>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<br>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、第二事業本部長 猪野晃史)、執行役員は3名(内部監査室管掌 木村義純、第一事業本部 建築部長 木村高俊、第一事業本部 渉外部長 伊東元)の5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 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 14回 | 14回（100％） |
| 徳山 秀明 | 在任期間中 14回 | 14回（100％） |
| 上山 聡子 | 在任期間中 14回 | 14回（100％） |

監査役会の具体的な検討内容としては、経営の妥当性、効率性及びコンプライアンス並びにサステナビリティ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うと同時に、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2ヶ月に一度、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  
19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 寺田 裕

d. 監査業務に係る補助者の構成  
公認会計士6名、公認会計士試験合格者8名、その他10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  | 29,000           | -               | 30,956           | -               |
| 連結子会社 | 7,500            | -               | 7,500            | -               |
| 計     | 36,500           | -               | 38,456           | -               |

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  | -                | 2,340           | -                | 2,400           |
| 連結子会社 | -                | 1,140           | -                | 1,200           |
| 計     | -                | 3,480           | -                | 3,600           |

(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、2025年6月期の当該指標の目標値は、2,800百万円とします。2024年6月期は、目標値2,500百万円に対し、実績値は2,726百万円となりました。

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<br>(千円) | 報酬等の種類別の総額(千円) |                     |                  | 対象となる<br>役員の員数<br>(名) |
|--------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------|-----------------------|
|                    |                | 固定報酬           | 業績連動報酬等<br>(株式給付信託) | 左記のうち、<br>非金銭報酬等 |                       |
| 取締役<br>(社外取締役を除く。) | 208,693        | 176,400        | 32,293              | 32,293           | 5                     |
| 監査役<br>(社外監査役を除く。) | -              | -              | -                   | -                | -                     |
| 社外役員               | 31,050         | 31,050         | -                   | -                | 6                     |

(注) 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                          |
|--------|---------------|-----------------------------|
| 51,746 | 3             | 使用人兼務取締役の使用人給与相当額<br>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(2023年7月1日から2024年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年7月1日から2024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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資産の部</b>   |                         |                         |
| 流動資産          |                         |                         |
| 現金及び預金        | 9,141,018               | 8,531,315               |
| 売掛金           | 14,968                  | 18,577                  |
| リース投資資産       | 1 34,380                | 1 37,101                |
| 販売用不動産        | 1 85,101                | 1 1,495,892             |
| 仕掛販売用不動産      | 1 27,979,965            | 1 28,720,692            |
| 仕掛品           | 2,312                   | -                       |
| 貯蔵品           | 942                     | 3,326                   |
| 前渡金           | 36,080                  | 487,994                 |
| 前払費用          | 39,263                  | 65,557                  |
| その他           | 77,230                  | 20,399                  |
| 流動資産合計        | 37,411,263              | 39,380,857              |
| 固定資産          |                         |                         |
| 有形固定資産        |                         |                         |
| 建物及び構築物       | 1 3,446,733             | 1 3,528,108             |
| 減価償却累計額       | 840,408                 | 996,323                 |
| 建物及び構築物(純額)   | 2,606,324               | 2,531,784               |
| 工具、器具及び備品     | 12,269                  | 15,034                  |
| 減価償却累計額       | 9,415                   | 11,466                  |
| 工具、器具及び備品(純額) | 2,853                   | 3,568                   |
| 土地            | 1 3,201,359             | 1 4,208,144             |
| リース資産         | 64,365                  | 54,991                  |
| 減価償却累計額       | 38,294                  | 25,145                  |
| リース資産(純額)     | 26,071                  | 29,845                  |
| 建設仮勘定         | 16,720                  | 36,044                  |
| その他           | -                       | 4,498                   |
| 減価償却累計額       | -                       | 3,934                   |
| その他(純額)       | -                       | 563                     |
| 有形固定資産合計      | 5,853,329               | 6,809,952               |
| 無形固定資産        |                         |                         |
| ソフトウェア        | 2,765                   | 7,108                   |
| 無形固定資産合計      | 2,765                   | 7,108                   |
| 投資その他の資産      |                         |                         |
| 出資金           | 960                     | 2,320                   |
| 長期前払費用        | 29,950                  | 42,159                  |
| 繰延税金資産        | 122,300                 | 178,221                 |
| リース投資資産       | 1 185,422               | 1 147,814               |
| 敷金及び保証金       | 105,862                 | 235,698                 |
| その他           | 525,792                 | 168,816                 |
| 投資その他の資産合計    | 970,288                 | 775,030                 |
| 固定資産合計        | 6,826,383               | 7,592,090               |
| 資産合計          | 44,237,646              | 46,972,948              |

(単位：千円)

|               | 前連結会計年度<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債の部</b>   |                         |                         |
| <b>流動負債</b>   |                         |                         |
| 買掛金           | 616,338                 | 718,619                 |
| 短期借入金         | 312,400                 | 1,316,536               |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 1,765,408               | 1,857,056               |
| リース債務         | 10,839                  | 13,662                  |
| 未払金           | 81,090                  | 155,296                 |
| 未払費用          | 22,808                  | 63,125                  |
| 未払法人税等        | 427,186                 | 556,840                 |
| 未払消費税等        | -                       | 24,991                  |
| 前受金           | 2,115,902               | 2,398,210               |
| 預り金           | 55,344                  | 63,494                  |
| 完成工事補償引当金     | -                       | 11,482                  |
| その他           | 18,646                  | 64,378                  |
| 流動負債合計        | 10,347,965              | 13,808,694              |
| <b>固定負債</b>   |                         |                         |
| 長期借入金         | 1,182,719,910           | 1,174,299,965           |
| リース債務         | 27,237                  | 27,243                  |
| 役員株式給付引当金     | 28,594                  | 69,896                  |
| 従業員株式給付引当金    | -                       | 13,925                  |
| 退職給付に係る負債     | 59,405                  | 65,041                  |
| 繰延税金負債        | 267,830                 | 302,536                 |
| その他           | 41,799                  | 191,185                 |
| 固定負債合計        | 18,696,777              | 18,099,794              |
| 負債合計          | 29,044,743              | 31,908,489              |
| <b>純資産の部</b>  |                         |                         |
| <b>株主資本</b>   |                         |                         |
| 資本金           | 2,693,701               | 2,956,131               |
| 資本剰余金         | 2,191,829               | 2,454,259               |
| 利益剰余金         | 8,792,432               | 9,862,128               |
| 自己株式          | 126,494                 | 210,325                 |
| 株主資本合計        | 13,551,468              | 15,062,194              |
| 新株予約権         | -                       | 2,265                   |
| 非支配株主持分       | 1,641,434               | -                       |
| 純資産合計         | 15,192,903              | 15,064,459              |
| 負債純資産合計       | 44,237,646              | 46,972,948              |

## 【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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|-----------------|--|--|
| 売上高             | 20,264,845                               | 27,965,910                               |
| 売上原価            | 16,225,801                               | 23,334,712                               |
| 売上総利益           | 4,039,043                                | 4,631,198                                |
| 販売費及び一般管理費      |  |  |
| 給料及び手当          | 337,407                                  | 385,639                                  |
| 役員報酬            | 206,600                                  | 227,371                                  |
| 賞与              | 163,045                                  | 168,766                                  |
| 役員株式給付引当金繰入額    | 28,594                                   | 41,301                                   |
| 従業員株式給付引当金繰入額   | -  | 13,925                                   |
| 退職給付費用          | 43,623                                   | 9,911                                    |
| 法定福利費           | 79,941                                   | 88,735                                   |
| 広告宣伝費           | 21,236                                   | 29,179                                   |
| 販売促進費           | 8,356                                    | 10,368                                   |
| 旅費及び交通費         | 25,153                                   | 32,750                                   |
| 消耗品費            | 14,553                                   | 14,585                                   |
| 地代家賃            | 69,339                                   | 130,182                                  |
| 保険料             | 24,344                                   | 16,193                                   |
| 租税公課            | 171,421                                  | 186,126                                  |
| 支払手数料           | 118,027                                  | 184,260                                  |
| 支払報酬            | 46,271                                   | 64,606                                   |
| 業務委託費           | 53,661                                   | 88,439                                   |
| 減価償却費           | 23,092                                   | 25,152                                   |
| その他             | 174,465                                  | 187,338                                  |
| 販売費及び一般管理費合計    | 1,609,134                                | 1,904,835                                |
| 営業利益            | 2,429,909                                | 2,726,363                                |
| 営業外収益           |  |  |
| 受取利息            | 63                                       | 73                                       |
| 受取配当金           | 8  | 8,073                                    |
| 受取分配金           | -  | 15,450                                   |
| その他             | 7,662                                    | 10,991                                   |
| 営業外収益合計         | 7,734                                    | 34,588                                   |
| 営業外費用           |  |  |
| 支払利息            | 216,643                                  | 257,808                                  |
| 支払手数料           | 81,143                                   | 66,148                                   |
| その他             | 149                                      | 10,109                                   |
| 営業外費用合計         | 297,936                                  | 334,066                                  |
| 経常利益            | 2,139,706                                | 2,426,885                                |
| 特別利益            |  |  |
| 負ののれん発生益        | -  | 20,867                                   |
| 保険解約返戻金         | 45,754                                   | 85,507                                   |
| その他             | -  | 776                                      |
| 特別利益合計          | 45,754                                   | 107,150                                  |
| 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     | 2,180,190                                | 2,534,036                                |
| 法人税、住民税及び事業税    | 729,409                                  | 880,337                                  |
| 法人税等調整額         | 40,051                                   | 80,401                                   |
| 法人税等合計          | 689,357                                  | 799,936                                  |
| 当期純利益           | 1,490,832                                | 1,734,100                                |
| 非支配株主に帰属する当期純利益 | 43,470                                   | 32,923                                   |
| 親会社株主に帰属する当期純利益 | 1,447,362                                | 1,701,177                                |

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

|              | 前連結会計年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|--------------|--|--|
| 当期純利益        | 1,490,832                                | 1,734,100                                |
| その他の包括利益     | -  | -  |
| 包括利益         | 1,490,832                                | 1,734,100                                |
| (内訳)         |  |  |
| 親会社株主に係る包括利益 | 1,447,362                                | 1,701,177                                |
| 非支配株主に係る包括利益 | 43,470                                   | 32,923                                   |

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（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<br>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<br>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<br>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 |

当連結会計年度（自 2023年7月1日 至 2024年6月30日）

（単位：千円）

|                         | 株主資本      |           |           |         |            | 新株予約権 | 非支配<br>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 | 8,792,432 | 126,494 | 13,551,468 | -     | 1,641,434   | 15,192,903 |
| 当期変動額                   |           |           |           |         |            |       |             |            |
| 新株の発行                   | 262,430   | 262,430   |           |         | 524,860    |       |             | 524,860    |
| 剰余金の配当                  |           |           | 631,480   |         | 631,480    |       |             | 631,480    |
| 親会社株主に帰属する<br>当期純利益     |           |           | 1,701,177 |         | 1,701,177  |       |             | 1,701,177  |
| 自己株式の取得                 |           |           |           | 83,831  | 83,831     |       |             | 83,831     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |           |           |           |         |            | 2,265 | 1,641,434   | 1,639,169  |
| 当期変動額合計                 | 262,430   | 262,430   | 1,069,696 | 83,831  | 1,510,725  | 2,265 | 1,641,434   | 128,444    |
| 当期末残高                   | 2,956,131 | 2,454,259 | 9,862,128 | 210,325 | 15,062,194 | 2,265 | -           | 15,064,459 |

## 【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

|                            | 前連結会計年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|----------------------------|--|--|
| <b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>    |  |  |
| 税金等調整前当期純利益                | 2,180,190                                | 2,534,036                                |
| 減価償却費                      | 145,797                                  | 142,750                                  |
| 負ののれん発生益                   | -  | 20,867                                   |
| 完成工事補償引当金の増減額(は減少)         | -  | 1,138                                    |
| 役員株式給付引当金の増減額(は減少)         | 28,594                                   | 41,301                                   |
| 従業員株式給付引当金の増減額(は減少)        | -  | 13,925                                   |
| 退職給付に係る負債の増減額(は減少)         | 2,701                                    | 5,636                                    |
| 受取利息及び受取配当金                | 71                                       | 8,147                                    |
| 受取分配金                      | -  | 15,450                                   |
| 支払利息                       | 216,643                                  | 257,808                                  |
| 保険解約返戻金                    | 45,754                                   | 85,507                                   |
| リース投資資産の増減額(は増加)           | 30,186                                   | 34,886                                   |
| 棚卸資産の増減額(は増加)              | 4,257,306                                | 2,270,582                                |
| 仕入債務の増減額(は減少)              | 938,921                                  | 155,108                                  |
| 前受金の増減額(は減少)               | 726,231                                  | 888,550                                  |
| 未払消費税等の増減額(は減少)            | 108,547                                  | 21,063                                   |
| その他                        | 133,416                                  | 177,987                                  |
| 小計                         | 1,892,240                                | 3,969,234                                |
| 利息及び配当金の受取額                | 73                                       | 8,147                                    |
| 利息の支払額                     | 218,986                                  | 247,525                                  |
| 法人税等の支払額                   | 724,902                                  | 751,452                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー           | 2,836,056                                | 2,978,403                                |
| <b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>    |  |  |
| 定期預金の預入による支出               | -  | 300                                      |
| 有形固定資産の取得による支出             | 27,446                                   | 107,206                                  |
| 無形固定資産の取得による支出             | 750                                      | 6,850                                    |
| 保険積立金の解約による収入              | 81,378                                   | 207,585                                  |
| 敷金及び保証金の差入による支出            | 45,942                                   | 109,999                                  |
| 投資その他の資産の増減額(は増加)          | 328,230                                  | 300,000                                  |
| 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                                  | <sup>2</sup> 377,096                     |
| その他                        | -  | 11,988                                   |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー           | 953,880                                  | 81,878                                   |
| <b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>    |  |  |
| 短期借入金の純増減額(は減少)            | 112,664                                  | 941,021                                  |
| 長期借入れによる収入                 | 12,866,000                               | 8,003,000                                |
| 長期借入金の返済による支出              | 7,609,414                                | 10,573,460                               |
| 自己株式の取得による支出               | 126,476                                  | 83,831                                   |
| リース債務の返済による支出              | 17,828                                   | 12,140                                   |
| 新株予約権の行使による株式の発行による収入      | -  | 522,200                                  |
| 新株予約権の発行による収入              | -  | 4,925                                    |
| 配当金の支払額                    | 564,047                                  | 631,284                                  |
| 連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による支出 | -  | 1,674,357                                |
| その他                        | -  | 14,000                                   |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー           | 4,435,568                                | 3,517,927                                |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少)         | 645,631                                  | 621,402                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高             | 8,485,387                                | 9,131,018                                |
| 現金及び現金同等物の期末残高             | <sup>1</sup> 9,131,018                   | <sup>1</sup> 8,509,615                   |



【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 3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

株式会社ケーナイン

当連結会計年度において、2024年2月29日に新たに株式を取得した株式会社ケーナイン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

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。

完成工事補償引当金

完成工事に係る瑕疵担保及びアフターサービスの費用に備えるため、過去の補修費用実績に基づく将来発生見込額を計上しております。

役員株式給付引当金

当社及び一部の連結子会社の取締役（社外取締役を除く。）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。

従業員株式給付引当金

当社の従業員への当社株式等の交付に備えるため、従業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

不動産販売事業は都市型賃貸マンションの開発・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)

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   | 85,101     | 1,495,892  |
| 仕掛販売用不動産 | 27,979,965 | 28,720,692 |

(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等を使用し見積りを行っております。

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。

(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、当社の取締役(社外取締役を除く。)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。)を導入しております。

また、2024年6月20日開催の取締役会決議に基づき、2024年6月28日より、一部の連結子会社の取締役を本制度の対象として追加しております。

(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、当社及び株式会社ケーナインの取締役(社外取締役を除く。以下、「当社等の取締役」という。)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、当社等の取締役が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として当社等の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、前連結会計年度末において、126,476千円、402,400株、当連結会計年度末において、126,476千円、402,400株であります。

(従業員に対する株式報酬制度)

当社は、2024年5月9日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員を対象に、インセンティブ・プランの一環として、当社の中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への当社の従業員の貢献意欲や士気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」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約を「本信託契約」という。また、本信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」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、当社が金銭を拠出することにより設定する本信託が当社株式を取得し、あらかじめ定めた株式給付規程(以下、「株式給付規程」という。)に基づき、一定の受益者要件を満たした当社の従業員に対し、当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、併せて「当社株式等」という。)を給付する仕組みであります。

当社は、対象となる当社の従業員に対して、株式給付規程に基づきポイントを付与し、一定の受益者要件を満たした場合には、所定の手続きを行うことにより、当該付与ポイントに応じた当社株式等を給付します。なお、当該信託設定に係る金銭は全額を当社が拠出するため、当社の従業員の負担はありません。

(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、83,830千円、200,000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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 販売用不動産   | 17,875千円                | 1,490,970千円             |
| 仕掛販売用不動産 | 26,237,342千円            | 26,461,456千円            |
| 建物及び構築物  | 1,212,136千円             | 1,303,225千円             |
| 土地       | 1,383,577千円             | 2,335,480千円             |
| リース投資資産  | 219,803千円               | 184,916千円               |
| 計        | 29,070,735千円            | 31,776,049千円            |

|               | 前連結会計年度<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 短期借入金         | -千円                     | 2,526,278千円             |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,480,744千円             | 8,251,128千円             |
| 長期借入金         | 18,046,901千円            | 16,849,900千円            |
| 計             | 25,527,645千円            | 27,627,307千円            |

## 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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|------|-------------------------|-------------------------|
| 契約負債 | 1,119,232千円             | 362,043千円               |

## (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 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)<br>(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<br>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<br>臨時取締役会<br>(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<br>臨時取締役会<br>(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。

当連結会計年度（自 2023年7月1日 至 2024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）<br>（注） | 31,374,100 | 1,400,000 | -  | 32,774,100 |
| 合計（株）          | 31,374,100 | 1,400,000 | -  | 32,774,100 |

（注）発行済株式の総数の増加1,400,000株は、第10回新株予約権の行使によるものであります。

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）<br>（注）1、2 | 402,462   | 200,001 | -  | 602,463  |
| 合計（株）             | 402,462   | 200,001 | -  | 602,463  |

（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602,400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200,001株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加200,000株及び単元未満株式の買取りによる増加1株であります。

3. 新株予約権に関する事項

| 区分   | 新株予約権の内訳            | 新株予約権の<br>目的となる株式の種類 | 新株予約権の目的となる株式の数（株） |               |               |              | 当連結会計<br>年度末残高<br>（千円） |
|------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|------------------------|
|      |                     |                      | 当連結会計<br>年度期首      | 当連結会計<br>年度増加 | 当連結会計<br>年度減少 | 当連結会計<br>年度末 |                        |
| 提出会社 | 第10回新株予約権<br>（注）1、2 | 普通株式                 | -                  | 2,100,000     | 1,400,000     | 700,000      | 1,330                  |
|      | 第11回新株予約権（注）1       | 普通株式                 | -                  | 2,100,000     | -             | 2,100,000    | 735                    |
|      | 第12回新株予約権（注）1       | 普通株式                 | -                  | 2,000,000     | -             | 2,000,000    | 200                    |
| 合計   |                     |                      | -                  | 6,200,000     | 1,400,000     | 4,800,000    | 2,265                  |

（注）1. 第10回、第11回及び第12回新株予約権の当連結会計年度増加は、新株予約権の発行によるものであります。

2. 第10回新株予約権の当連結会計年度減少は、新株予約権の行使によるものであります。

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      |
|-----------------------------|-------|-----------|----------|-------------|------------|
| 2023年8月3日<br>臨時取締役会<br>（注）1 | 普通株式  | 313,740千円 | 10.00円   | 2023年6月30日  | 2023年9月29日 |
| 2024年2月9日<br>臨時取締役会<br>（注）2 | 普通株式  | 317,740千円 | 10.00円   | 2023年12月31日 | 2024年3月25日 |

（注）1. 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。

2. 2024年2月9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。

(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<br>配当額 | 基準日        | 効力発生日      |
|----------------------------|-------|-------|-----------|--------------|------------|------------|
| 2024年8月8日<br>臨時取締役会<br>(注) | 普通株式  | 利益剰余金 | 360,514千円 | 11.00円       | 2024年6月30日 | 2024年9月27日 |

(注) 2024年8月8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6,626千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)

- 1 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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|------------------|--|--|
| 現金及び預金           | 9,141,018千円                              | 8,531,315千円                              |
| 預入期間が3か月を超える定期預金 | 10,000千円                                 | 21,700千円                                 |
| 現金及び現金同等物        | 9,131,018千円                              | 8,509,615千円                              |

- 2 当連結会計年度に株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

株式の取得により新たに株式会社ケーナインを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに株式の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

|              |             |
|--------------|-------------|
| 流動資産         | 4,428,224千円 |
| 固定資産         | 1,481,663千円 |
| 流動負債         | 2,392,834千円 |
| 固定負債         | 2,939,819千円 |
| 負ののれん発生益     | 20,867千円    |
| 株式の取得価額      | 556,366千円   |
| 取得価額に含まれる未払額 | 56,100千円    |
| 現金及び現金同等物    | 123,169千円   |
| 差引：取得のための支出  | 377,096千円   |



(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。

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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | - 千円                    | 153,141千円               |
| 1年超 | - 千円                    | 560,285千円               |
| 合計  | - 千円                    | 713,427千円               |

(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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| リース料債権部分 | 51,135千円                | 50,982千円                |
| 見積残存価額部分 | - 千円                    | - 千円                    |
| 受取利息相当額  | 16,755千円                | 13,880千円                |
| リース投資資産  | 34,380千円                | 37,101千円                |

投資その他の資産

|          | 前連結会計年度<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| リース料債権部分 | 222,506千円               | 170,823千円               |
| 見積残存価額部分 | - 千円                    | - 千円                    |
| 受取利息相当額  | 37,083千円                | 23,008千円                |
| リース投資資産  | 185,422千円               | 147,814千円               |

(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<br>(2023年6月30日) |             |             |             |             |     |
|---------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
|         | 1年以内                    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
| リース投資資産 | 51,135                  | -           | -           | -           | -           | -   |

(単位：千円)

|         | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |             |             |             |             |     |
|---------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
|         | 1年以内                    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
| リース投資資産 | 50,982                  | -           | -           | -           | -           | -   |

## 投資その他の資産

(単位：千円)

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

(単位：千円)

|         | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |             |             |             |             |     |
|---------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
|         | 1年以内                    | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超 |
| リース投資資産 | -                       | 50,979      | 50,979      | 48,550      | 20,313      | -   |

## 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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|-----|-------------------------|-------------------------|
| 1年内 | 1,077千円                 | 1,077千円                 |
| 1年超 | 4,771千円                 | 3,693千円                 |
| 合計  | 5,849千円                 | 4,771千円                 |

(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及び建売並びにテラスハウス又は小規模アパートの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・販売時期等に対応して概ね1年～3年であります。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・販売期間に対応して概ね3年以内であり、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（2023年6月30日）

|                 | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(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。

当連結会計年度（2024年6月30日）

|                 | 連結貸借対照表計上額<br>(千円) | 時価<br>(千円) | 差額<br>(千円) |
|-----------------|--------------------|------------|------------|
| (1) リース投資資産(*1) | 184,916            | 181,255    | 3,660      |
| 資産計             | 184,916            | 181,255    | 3,660      |
| (1) 長期借入金(*2)   | 26,008,022         | 26,013,278 | 5,256      |
| (2) リース債務(*2)   | 40,906             | 40,921     | 15         |
| 負債計             | 26,048,929         | 26,054,200 | 5,271      |

(\*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) 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023年6月30日)

|         | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(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               | -            |

当連結会計年度(2024年6月30日)

|         | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>10年以内<br>(千円) | 10年超<br>(千円) |
|---------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|
| 現金及び預金  | 8,531,315    | -                   | -                    | -            |
| 売掛金     | 18,577       | -                   | -                    | -            |
| リース投資資産 | 37,101       | 147,814             | -                    | -            |
| 合計      | 8,586,995    | 147,814             | -                    | -            |

## (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(2023年6月30日)

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(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     |

当連結会計年度(2024年6月30日)

|       | 1年以内<br>(千円) | 1年超<br>2年以内<br>(千円) | 2年超<br>3年以内<br>(千円) | 3年超<br>4年以内<br>(千円) | 4年超<br>5年以内<br>(千円) | 5年超<br>(千円) |
|-------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 短期借入金 | 3,160,536    | -                   | -                   | -                   | -                   | -           |
| 長期借入金 | 8,578,056    | 9,534,306           | 5,660,673           | 586,877             | 471,134             | 1,176,973   |
| リース債務 | 13,662       | 10,220              | 9,389               | 5,230               | 1,670               | 731         |
| 合計    | 11,752,255   | 9,544,527           | 5,670,063           | 592,108             | 472,805             | 1,177,705   |

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（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2024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（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 |

当連結会計年度（2024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 | -      | 181,255    | -    | 181,255    |
| 資産計     | -      | 181,255    | -    | 181,255    |
| 長期借入金   | -      | 26,013,278 | -    | 26,013,278 |
| リース債務   | -      | 40,921     | -    | 40,921     |
| 負債計     | -      | 26,054,200 | -    | 26,054,200 |

(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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|----------------|--|--|
| 退職給付に係る負債の期首残高 | 62,106千円                                 | 59,405千円                                 |
| 退職給付費用         | 21,873千円                                 | 9,911千円                                  |
| 退職給付の支払額       | 24,574千円                                 | 4,275千円                                  |
| 退職給付に係る負債の期末残高 | 59,405千円                                 | 65,041千円                                 |

(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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|-----------------------|--|--|
| 非積立型制度の退職給付債務         | 59,405千円                                 | 65,041千円                                 |
| 連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 59,405千円                                 | 65,041千円                                 |

|                       | 前連結会計年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|-----------------------|--|--|
| 退職給付に係る負債             | 59,405千円                                 | 65,041千円                                 |
| 連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額 | 59,405千円                                 | 65,041千円                                 |

(3) 退職給付費用

|                | 前連結会計年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|----------------|--|--|
| 簡便法で計算した退職給付費用 | 21,873千円                                 | 9,911千円                                  |

## (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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>繰延税金資産</b> |                         |                         |
| 企業結合に伴う時価評価差額 | - 千円                    | 49,396千円                |
| 減損損失          | 35,726千円                | 35,726千円                |
| 未払事業税         | 26,537千円                | 30,325千円                |
| 役員株式給付引当金     | 8,755千円                 | 24,517千円                |
| 退職給付に係る負債     | 18,189千円                | 19,915千円                |
| 棚卸資産の未実現利益    | 28,323千円                | 19,113千円                |
| 子会社株式取得関連費用   | 7,700千円                 | 18,498千円                |
| 繰延消費税等        | 9,906千円                 | 13,371千円                |
| 資産除去債務        | 6,567千円                 | 11,007千円                |
| 未払賞与          | 21,654千円                | 8,238千円                 |
| 従業員株式給付引当金    | - 千円                    | 4,263千円                 |
| その他           | 7,650千円                 | 22,420千円                |
| 繰延税金資産小計      | 171,013千円               | 256,795千円               |
| 評価性引当額        | 47,115千円                | 74,709千円                |
| 繰延税金資産合計      | 123,898千円               | 182,085千円               |
| <b>繰延税金負債</b> |                         |                         |
| 企業結合に伴う時価評価差額 | 269,429千円               | 288,412千円               |
| その他           | - 千円                    | 17,988千円                |
| 繰延税金負債合計      | 269,429千円               | 306,401千円               |
| 繰延税金負債の純額     | 145,530千円               | 124,315千円               |

## (表示方法の変更)

前連結会計年度の注記において、繰延税金資産の「その他」に含めて表示していた「子会社株式取得関連費用」及び「資産除去債務」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の注記において、繰延税金資産の「その他」に表示していた21,919千円は、「子会社株式取得関連費用」7,700千円、「資産除去債務」6,567千円、「その他」7,650千円に組替えております。

## 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<br>(2023年6月30日)   | 当連結会計年度<br>(2024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。 |



(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、株式会社ケーナイン(以下「ケーナイン社」という。)の株式の全てを取得し、子会社化することを決議いたしました。また、2024年2月29日付で全株式を取得したことにより子会社化いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称：株式会社ケーナイン

事業の内容：不動産の売買、仲介、賃貸借、管理、建設事業等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、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、東京23区、駅徒歩10分以内の都市型賃貸マンションの開発・1棟販売(卸売)を基軸事業として、「ものづくり」にこだわり、独自性のある自社ブランドを確立してまいりました。加えて、当社は、事業領域や開発地域の拡大を通じて、さらなる成長を加速するため、M&Aの検討も進めてまいりました。

ケーナイン社は、「建設・不動産業を通じ、社会に貢献することにより、お客様・社員が物心両面で幸せでいられる企業を目指す」という方針のもと、主に東京都南西部並びに神奈川県北部において、エンドユーザー向けに戸建・テラスハウス等の分譲事業、及び建築工事業を主軸としております。

今般の本件株式取得により、当社グループは中核的な開発エリアを横浜・川崎まで拡大するとともに、B to C分野の経営資源を得ることで事業を一層拡大してまいります。さらに、建築工事部門や多くの用地仕入れ要員を確保できることは、今後のグループの成長に大きな強みとなります。

当社グループは、これまでの都心ワンルーム開発事業における質の高い商品力・企画開発力で成長してまいりましたが、本件を機にグループ内でのシナジー効果を発揮し、グループ全体の企業価値の向上と持続的成長につなげてまいります。

(3) 企業結合日

2024年2月29日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得するためであります。

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

2024年3月1日から2024年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

|         |     |           |
|---------|-----|-----------|
| 取得の対価   | 現金  | 500,266千円 |
| 条件付取得対価 | 未払金 | 56,100千円  |
| 取得原価    |     | 556,366千円 |

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等 35,263千円

5. 負ののれん発生益の金額及び発生原因

(1) 負ののれん発生益の金額

20,867千円

第3四半期連結会計期間末において取得原価の配分が完了しておらず、暫定的な会計処理を行ってまいりましたが、当連結会計年度末に取得原価の配分が確定しております。

(2) 発生原因

企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

6. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び会計処理

条件が成立した場合、最大56,100千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、当連結会計年度において条件付取得対価の支払が確定したことにより、取得原価を修正しております。

7. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

|      |                    |
|------|--------------------|
| 流動資産 | 4,428,224千円        |
| 固定資産 | 1,481,663千円        |
| 資産合計 | <u>5,909,888千円</u> |
| 流動負債 | 2,392,834千円        |
| 固定負債 | 2,939,819千円        |
| 負債合計 | <u>5,332,654千円</u> |

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額及びその算定方法

|             |             |
|-------------|-------------|
| 売上高         | 3,595,966千円 |
| 営業利益        | 87,579千円    |
| 経常利益        | 19,337千円    |
| 税金等調整前当期純損失 | 40,395千円    |

(概算額の算定方法)

企業結合が連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と、取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(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おりません。

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。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230,320千円(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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|------------|-------|--|--|
| 連結貸借対照表計上額 | 期首残高  | 4,567,885                                | 4,436,039                                |
|            | 期中増減額 | 131,845                                  | 80,692                                   |
|            | 期末残高  | 4,436,039                                | 4,355,346                                |
| 期末時価       |       | 5,098,162                                | 5,192,665                                |

- (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。
- 当連結会計年度の減少は、減価償却費であります。
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 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。

当連結会計年度(自 2023年7月1日 至 2024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       | 27,115,652 | -       | 27,115,652 |
| 不動産仕入販売       | 46,234     | -       | 46,234     |
| ホテル事業         | -          | 215,288 | 215,288    |
| その他           | 117,311    | -       | 117,311    |
| 顧客との契約から生じる収益 | 27,279,198 | 215,288 | 27,494,487 |
| その他の収益(注)     | 468,423    | 3,000   | 471,423    |
| 外部顧客への売上高     | 27,747,622 | 218,288 | 27,965,910 |

(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） | -         | 14,968    |
| 顧客との契約から生じた債権（期末残高） | 14,968    | 18,310    |
| 契約資産（期首残高）          | -         | -         |
| 契約資産（期末残高）          | -         | -         |
| 契約負債（期首残高）          | 380,281   | 1,119,232 |
| 契約負債（期末残高）          | 1,119,232 | 362,043   |

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、91,500千円であります。

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、925,993千円であります。

(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 | 16,265,000 | 20,830,686 |
| 1年超  | 3,949,000  | 12,082,000 |
| 合計   | 20,214,000 | 32,912,686 |

(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 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<br>(注)1 | 連結財務諸表<br>計上額<br>(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<br>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<br>又は損失( )     | 3,507,878  | 8,292     | 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<br>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。

当連結会計年度(自 2023年7月1日 至 2024年6月30日)

(単位:千円)

|                        | 報告セグメント    |           | 合計         | 調整額<br>(注)1 | 連結財務諸表<br>計上額<br>(注)2 |
|------------------------|------------|-----------|------------|-------------|-----------------------|
|                        | 不動産事業      | ホテル事業     |            |             |                       |
| 売上高                    |            |           |            |             |                       |
| 外部顧客への売上高              | 27,747,622 | 218,288   | 27,965,910 | -           | 27,965,910            |
| セグメント間の内部<br>売上高又は振替高  | -          | -         | -          | -           | -                     |
| 計                      | 27,747,622 | 218,288   | 27,965,910 | -           | 27,965,910            |
| セグメント利益                | 3,873,847  | 31,134    | 3,904,981  | 1,178,617   | 2,726,363             |
| セグメント資産                | 35,213,305 | 1,336,262 | 36,549,567 | 10,423,380  | 46,972,948            |
| その他の項目                 |            |           |            |             |                       |
| 減価償却費                  | 88,051     | 36,976    | 125,028    | 17,722      | 142,750               |
| 有形固定資産及び無形固定<br>資産の増加額 | 794,032    | -         | 794,032    | 5,372       | 799,404               |

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 1,178,617千円は、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10,423,380千円は、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 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      |

当連結会計年度（自 2023年7月1日 至 2024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  | 8,249,688 | 不動産事業      |
| ケネディクス株式会社 | 7,926,863 | 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】

前連結会計年度（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年7月1日 至 2024年6月30日）

「不動産事業」において、株式会社ケーナインの株式の全てを取得し、新たに連結の範囲に含めたことにより、負ののれん発生益を20,867千円計上しております。なお、負ののれん発生益は特別利益のため、上記セグメント利益には含まれておりません。

【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<br>（自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日） | 当連結会計年度<br>（自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日） |
|-------------------|--|--|
| 1株当たり純資産額         | 437.54円                                  | 468.18円                                  |
| 1株当たり当期純利益        | 46.33円                                   | 54.15円                                   |
| 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | -円                                       | 54.00円                                   |

（注）1．前連結会計年度の潜在株式調整後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いません。

- 2．1株当たり純資産額の算定に用いられた連結会計年度末の普通株式並びに1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後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、当社及び一部の連結子会社の取締役（社外取締役を除く。）並びに当社の従業員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（前連結会計年度末402,400株、期中平均株式数136,388株、当連結会計年度末602,400株、期中平均株式数424,187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及び潜在株式調整後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<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024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)                             | 1,447,362                                | 1,701,177  |
| 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)                      | 1,447,362                                | 1,701,177  |
| 普通株式の期中平均株式数(株)                                 | 31,237,650                               | 31,417,610   |
|   |  |  |
| 潜在株式調整後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調整額(千円)                          | -  | -  |
| 普通株式増加数(株)                                      | -  | 88,498   |
| (うち新株予約権(株))                                    | -  | (88,498)   |
| 希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要 | -  | 2023年8月24日取締役会決議の第11回新株予約権<br>(新株予約権の目的となる株式の数2,100,000株)<br>2023年8月24日取締役会決議の第12回新株予約権<br>(新株予約権の目的となる株式の数2,000,000株) |

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<br>(2023年6月30日) | 当連結会計年度<br>(2024年6月30日) |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 純資産の部の合計額(千円)                  | 15,192,903              | 15,064,459              |
| 純資産の部の合計額から控除する金額(千円)          | 1,641,434               | 2,265                   |
| (うち新株予約権(千円))                  | (-)                     | (2,265)                 |
| (うち非支配株主持分(千円))                | (1,641,434)             | (-)                     |
| 普通株式に係る期末の純資産額(千円)             | 13,551,468              | 15,062,194              |
| 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) | 30,971,638              | 32,171,637              |

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

| 会社名           | 銘柄   | 発行年月日          | 当期首残高<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円)       | 利率<br>(%) | 担保 | 償還期限           |
|---------------|--|----------------|---------------|---------------------|-----------|----|----------------|
| 株式会社<br>ケーナイン | 第2回無担保社債<br>(株式会社横浜銀行・神奈川県信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付) | 2020年<br>3月31日 | -             | 44,000<br>(14,000)  | 0.32      | なし | 2027年<br>3月31日 |
| 株式会社<br>ケーナイン | 第3回無担保社債<br>(株式会社横浜銀行・神奈川県信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付) | 2022年<br>3月31日 | -             | 72,000<br>(14,000)  | 0.47      | なし | 2029年<br>3月30日 |
| 株式会社<br>ケーナイン | 第4回無担保社債<br>(株式会社横浜銀行・神奈川県信用保証協会共同保証付、分割譲渡制限特約付) | 2023年<br>1月17日 | -             | 77,400<br>(12,600)  | 0.93      | なし | 2030年<br>1月17日 |
| 合計            | -  | -              | -             | 193,400<br>(40,600) | -         | -  | -              |

(注) 1. 「当期末残高」欄の(内書)は、1年内償還予定の金額であります。

2. 連結決算日後5年内の償還予定額は以下のとおりであります。

| 1年以内<br>(千円) | 1年超2年以内<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 40,600       | 40,600          | 42,600          | 26,600          | 28,600          |

## 【借入金等明細表】

| 区分                   | 当期首残高<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円) | 平均利率<br>(%) | 返済期限                |
|----------------------|---------------|---------------|-------------|---------------------|
| 短期借入金                | 312,400       | 3,160,536     | 1.64        | -                   |
| 1年内返済予定の長期借入金        | 7,651,408     | 8,578,056     | 1.12        | -                   |
| 1年内返済予定のリース債務        | 10,839        | 13,662        | 1.34        | -                   |
| 長期借入金(1年内返済予定のものを除く) | 18,271,910    | 17,429,965    | 1.10        | 2025年7月～<br>2059年5月 |
| リース債務(1年内返済予定のものを除く) | 27,237        | 27,243        | 1.41        | 2025年7月～<br>2030年2月 |
| 合計                   | 26,273,795    | 29,209,465    | -           | -                   |

(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<br>(千円) | 2年超3年以内<br>(千円) | 3年超4年以内<br>(千円) | 4年超5年以内<br>(千円) |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 長期借入金 | 9,534,306       | 5,660,673       | 586,877         | 471,134         |
| リース債務 | 10,220          | 9,389           | 5,230           | 1,670           |

## 【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)                  | 4,598,402 | 11,421,298 | 17,466,514 | 27,965,910 |
| 税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)     | 227,413   | 805,803    | 1,524,206  | 2,534,036  |
| 親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円) | 137,864   | 510,350    | 990,465    | 1,701,177  |
| 1株当たり四半期(当期)純利益 (円)       | 4.45      | 16.43      | 31.75      | 54.15      |

| (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 (円) | 4.45  | 11.96 | 15.26 | 22.15 |

## 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<br>(2023年6月30日) | 当事業年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>資産の部</b>   |                       |                       |
| 流動資産          |                       |                       |
| 現金及び預金        | 8,369,226             | 7,245,076             |
| リース投資資産       | 34,380                | 37,101                |
| 販売用不動産        | 50,467                | -                     |
| 仕掛販売用不動産      | 27,020,453            | 23,465,041            |
| 仕掛品           | 2,312                 | -                     |
| 貯蔵品           | 942                   | 332                   |
| 前渡金           | 36,080                | 289,906               |
| 前払費用          | 38,889                | 56,898                |
| その他           | 274,473               | 806,634               |
| 流動資産合計        | 35,827,226            | 31,900,990            |
| 固定資産          |                       |                       |
| 有形固定資産        |                       |                       |
| 建物及び構築物       | 3,446,333             | 3,446,333             |
| 減価償却累計額       | 840,359               | 965,281               |
| 建物及び構築物(純額)   | 2,605,973             | 2,481,051             |
| 工具、器具及び備品     | 11,769                | 13,241                |
| 減価償却累計額       | 9,165                 | 10,366                |
| 工具、器具及び備品(純額) | 2,603                 | 2,875                 |
| 土地            | 3,201,359             | 3,201,359             |
| リース資産         | 49,224                | 22,422                |
| 減価償却累計額       | 29,461                | 7,591                 |
| リース資産(純額)     | 19,762                | 14,831                |
| 建設仮勘定         | 16,720                | 22,550                |
| 有形固定資産合計      | 5,846,419             | 5,722,667             |
| 無形固定資産        |                       |                       |
| ソフトウェア        | 2,765                 | 3,628                 |
| 無形固定資産合計      | 2,765                 | 3,628                 |
| 投資その他の資産      |                       |                       |
| 関係会社株式        | 958,048               | 1,461,718             |
| 出資金           | 930                   | 930                   |
| 長期前払費用        | 29,950                | 25,891                |
| 繰延税金資産        | 84,253                | 87,486                |
| リース投資資産       | 185,422               | 147,814               |
| 敷金及び保証金       | 105,142               | 200,534               |
| その他           | 225,792               | 371,797               |
| 投資その他の資産合計    | 1,589,540             | 2,296,173             |
| 固定資産合計        | 7,438,725             | 8,022,469             |
| 資産合計          | 43,265,952            | 39,923,460            |

(単位：千円)

|                 | 前事業年度<br>(2023年6月30日) | 当事業年度<br>(2024年6月30日) |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>負債の部</b>     |                       |                       |
| <b>流動負債</b>     |                       |                       |
| 買掛金             | 596,580               | 417,129               |
| 短期借入金           | 312,400               | 617,590               |
| 1年内返済予定の長期借入金   | 8,647,412             | 7,862,888             |
| リース債務           | 7,463                 | 7,029                 |
| 未払金             | 80,681                | 77,037                |
| 未払費用            | 169,027               | 54,237                |
| 未払法人税等          | 419,711               | 507,043               |
| 未払消費税等          | -                     | 21,855                |
| 前受金             | 1,124,327             | 258,513               |
| 預り金             | 48,554                | 41,230                |
| その他             | -                     | 2                     |
| 流動負債合計          | 11,406,160            | 9,864,558             |
| <b>固定負債</b>     |                       |                       |
| 長期借入金           | 18,246,895            | 14,806,387            |
| リース債務           | 23,537                | 16,507                |
| 役員株式給付引当金       | 28,594                | 69,896                |
| 従業員株式給付引当金      | -                     | 13,925                |
| 退職給付引当金         | 59,405                | 65,041                |
| その他             | 21,464                | 15,464                |
| 固定負債合計          | 18,379,895            | 14,987,221            |
| 負債合計            | 29,786,056            | 24,851,779            |
| <b>純資産の部</b>    |                       |                       |
| <b>株主資本</b>     |                       |                       |
| 資本金             | 2,693,701             | 2,956,131             |
| <b>資本剰余金</b>    |                       |                       |
| 資本準備金           | 2,093,914             | 2,356,344             |
| その他資本剰余金        | 97,915                | 97,915                |
| 資本剰余金合計         | 2,191,829             | 2,454,259             |
| <b>利益剰余金</b>    |                       |                       |
| 利益準備金           | 243,918               | 243,918               |
| <b>その他利益剰余金</b> |                       |                       |
| 繰越利益剰余金         | 8,476,940             | 9,625,431             |
| 利益剰余金合計         | 8,720,859             | 9,869,350             |
| 自己株式            | 126,494               | 210,325               |
| 株主資本合計          | 13,479,896            | 15,069,416            |
| 新株予約権           | -                     | 2,265                 |
| 純資産合計           | 13,479,896            | 15,071,681            |
| 負債純資産合計         | 43,265,952            | 39,923,460            |

## 【損益計算書】

(単位：千円)

|               | 前事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当事業年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |
|---------------|--|--|
| 売上高           | 19,938,702                             | 25,789,397                             |
| 売上原価          | 16,035,122                             | 21,499,049                             |
| 売上総利益         | 3,903,580                              | 4,290,347                              |
| 販売費及び一般管理費    |  |  |
| 給料及び手当        | 295,524                                | 300,269                                |
| 役員報酬          | 202,800                                | 207,450                                |
| 賞与            | 150,713                                | 117,042                                |
| 役員株式給付引当金繰入額  | 28,594                                 | 32,293                                 |
| 従業員株式給付引当金繰入額 | -                                      | 13,925                                 |
| 退職給付費用        | 43,623                                 | 9,911                                  |
| 法定福利費         | 71,479                                 | 69,139                                 |
| 広告宣伝費         | 19,132                                 | 20,693                                 |
| 旅費及び交通費       | 22,999                                 | 25,039                                 |
| 消耗品費          | 13,807                                 | 10,547                                 |
| 地代家賃          | 64,551                                 | 112,938                                |
| 保険料           | 24,190                                 | 14,880                                 |
| 租税公課          | 153,700                                | 139,990                                |
| 支払手数料         | 100,775                                | 120,564                                |
| 支払報酬          | 36,425                                 | 51,428                                 |
| 業務委託費         | 22,664                                 | 78,796                                 |
| 減価償却費         | 16,903                                 | 14,766                                 |
| その他           | 169,755                                | 167,390                                |
| 販売費及び一般管理費合計  | 1,437,642                              | 1,507,066                              |
| 営業利益          | 2,465,937                              | 2,783,280                              |
| 営業外収益         |  |  |
| 受取利息          | 1,103                                  | 6,067                                  |
| 受取配当金         | 8                                      | 33,700                                 |
| 業務受託料         | 11,149                                 | 8,957                                  |
| その他           | 3,099                                  | 10,175                                 |
| 営業外収益合計       | 15,360                                 | 58,900                                 |
| 営業外費用         |  |  |
| 支払利息          | 261,542                                | 260,145                                |
| 支払手数料         | 81,143                                 | 57,422                                 |
| その他           | 28                                     | 10,105                                 |
| 営業外費用合計       | 342,715                                | 327,673                                |
| 経常利益          | 2,138,583                              | 2,514,507                              |
| 特別利益          |  |  |
| 保険解約返戻金       | 45,754                                 | 85,507                                 |
| 特別利益合計        | 45,754                                 | 85,507                                 |
| 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      | 2,179,066                              | 2,600,014                              |
| 法人税、住民税及び事業税  | 714,090                                | 823,275                                |
| 法人税等調整額       | 24,700                                 | 3,232                                  |
| 法人税等合計        | 689,389                                | 820,042                                |
| 当期純利益         | 1,489,677                              | 1,779,971                              |

## 【売上原価明細書】

| 区分              | 注記<br>番号 | 前事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |            | 当事業年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |            |
|-----------------|----------|--|------------|--|------------|
|                 |          | 金額(千円)                                 | 構成比<br>(%) | 金額(千円)                                 | 構成比<br>(%) |
| 不動産開発・販売等売上原価   |          |  |            |  |            |
| 1 不動産取得費        |          | 12,937,109                             |            | 7,258,682                              |            |
| 2 建物建築費         |          | 6,890,763                              |            | 9,970,565                              |            |
| 3 経費            | 1        | 286,492                                |            | 443,930                                |            |
| 当期総建築等費用        |          | 20,114,365                             |            | 17,673,178                             |            |
| 期首仕掛販売用不動産棚卸高   |          | 20,494,346                             |            | 27,020,453                             |            |
| 小計              |          | 40,608,711                             |            | 44,693,631                             |            |
| 期末仕掛販売用不動産棚卸高   |          | 27,020,453                             |            | 23,465,041                             |            |
| 当期不動産開発等原価      |          | 13,588,258                             |            | 21,228,589                             |            |
| 期首販売用不動産棚卸高     |          | 2,288,944                              |            | 50,467                                 |            |
| 小計              |          | 15,877,202                             |            | 21,279,057                             |            |
| 期末販売用不動産棚卸高     |          | 50,467                                 |            | -                                      |            |
| 当期不動産開発・販売等売上原価 |          | 15,826,734                             | 98.7       | 21,279,057                             | 99.0       |
| 不動産賃貸等売上原価      |          | 157,940                                | 1.0        | 151,866                                | 0.7        |
| 業務受託等売上原価       |          | -                                      | -          | 17,764                                 | 0.1        |
| ホテル売上原価         |          | 50,448                                 | 0.3        | 50,361                                 | 0.2        |
| 合計              |          | 16,035,122                             | 100.0      | 21,499,049                             | 100.0      |

1 主な内訳は以下のとおりであります。

| 項目    | (千円) | 前事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) |     | 当事業年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024年6月30日) |     |
|-------|------|--|-----|--|-----|
|       |      | 金額                                     | 構成比 | 金額                                     | 構成比 |
| 外注設計費 | (千円) | 158,441                                |     | 272,135                                |     |



## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度（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<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金   | その他<br>利益剰余金 | 利益剰余金<br>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 |

当事業年度（自 2023年7月1日 至 2024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<br>資本剰余金 | 資本剰余金<br>合計 | 利益準備金   | その他<br>利益剰余金<br>繰越利益<br>剰余金 | 利益剰余金<br>合計 |
| 当期首残高                   | 2,693,701 | 2,093,914 | 97,915       | 2,191,829   | 243,918 | 8,476,940                   | 8,720,859   |
| 当期変動額                   |           |           |              |             |         |                             |             |
| 新株の発行                   | 262,430   | 262,430   |              | 262,430     |         |                             |             |
| 剰余金の配当                  |           |           |              |             |         | 631,480                     | 631,480     |
| 当期純利益                   |           |           |              |             |         | 1,779,971                   | 1,779,971   |
| 自己株式の取得                 |           |           |              |             |         |                             |             |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |           |           |              |             |         |                             |             |
| 当期変動額合計                 | 262,430   | 262,430   | -            | 262,430     | -       | 1,148,490                   | 1,148,490   |
| 当期末残高                   | 2,956,131 | 2,356,344 | 97,915       | 2,454,259   | 243,918 | 9,625,431                   | 9,869,350   |

|                         | 株主資本    |            | 新株予約権 | 純資産合計      |
|-------------------------|---------|------------|-------|------------|
|                         | 自己株式    | 株主資本合計     |       |            |
| 当期首残高                   | 126,494 | 13,479,896 | -     | 13,479,896 |
| 当期変動額                   |         |            |       |            |
| 新株の発行                   |         | 524,860    |       | 524,860    |
| 剰余金の配当                  |         | 631,480    |       | 631,480    |
| 当期純利益                   |         | 1,779,971  |       | 1,779,971  |
| 自己株式の取得                 | 83,831  | 83,831     |       | 83,831     |
| 株主資本以外の項目の<br>当期変動額（純額） |         |            | 2,265 | 2,265      |
| 当期変動額合計                 | 83,831  | 1,589,519  | 2,265 | 1,591,784  |
| 当期末残高                   | 210,325 | 15,069,416 | 2,265 | 15,071,681 |

【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 ( 社外取締役を除く。 ) 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) 従業員株式給付引当金

従業員への当社株式等の交付に備えるため、従業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。

(4) 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

不動産販売事業は都市型賃貸マンションの開発・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)

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   | 50,467     | -          |
| 仕掛販売用不動産 | 27,020,453 | 23,465,041 |

(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)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。

(追加情報)

(取締役に対する株式報酬制度)

取締役が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)(取締役に対する株式報酬制度)」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。

(従業員に対する株式報酬制度)

従業員が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)(従業員に対する株式報酬制度)」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<br>(2023年6月30日) | 当事業年度<br>(2024年6月30日) |
|----------|-----------------------|-----------------------|
| 販売用不動産   | 17,875千円              | -千円                   |
| 仕掛販売用不動産 | 25,185,259千円          | 21,245,205千円          |
| 建物及び構築物  | 1,212,136千円           | 1,159,910千円           |
| 土地       | 1,383,577千円           | 1,383,577千円           |
| リース投資資産  | 219,803千円             | 184,916千円             |
| 計        | 28,018,652千円          | 23,973,609千円          |

|               | 前事業年度<br>(2023年6月30日) | 当事業年度<br>(2024年6月30日) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 7,480,744千円           | 7,662,744千円           |
| 長期借入金         | 17,267,901千円          | 14,694,157千円          |
| 計             | 24,748,645千円          | 22,356,901千円          |

## (損益計算書関係)

## 関係会社との取引高

|                 | 前事業年度<br>(自 2022年7月1日<br>至 2023年6月30日) | 当事業年度<br>(自 2023年7月1日<br>至 2024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           | 12,199千円                               | 14,960千円                               |
| 営業外費用           | 44,999千円                               | 34,027千円                               |

## (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    | 当事業年度<br>(2023年6月30日) |
|-------|-----------------------|
| 子会社株式 | 958,048               |

## 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<br>(2024年6月30日) |
|-------|-----------------------|
| 子会社株式 | 1,461,718             |

( 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<br>( 2023年 6 月30日 ) | 当事業年度<br>( 2024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       | 24,901千円                  | 29,438千円                  |
| 役員株式給付引当金   | 8,755千円                   | 21,402千円                  |
| 退職給付引当金     | 18,189千円                  | 19,915千円                  |
| 資産除去債務      | 6,567千円                   | 11,007千円                  |
| 子会社株式取得関連費用 | - 千円                      | 9,755千円                   |
| 未払賞与        | 21,654千円                  | 8,238千円                   |
| 繰延消費税等      | 9,491千円                   | 6,677千円                   |
| 従業員株式給付引当金  | - 千円                      | 4,263千円                   |
| その他         | 5,889千円                   | 14,728千円                  |
| 繰延税金資産小計    | 131,176千円                 | 161,154千円                 |
| 評価性引当額      | 46,923千円                  | 73,667千円                  |
| 繰延税金資産合計    | 84,253千円                  | 87,486千円                  |
| 繰延税金資産の純額   | 84,253千円                  | 87,486千円                  |

( 表示方法の変更 )

前事業年度の注記において、繰延税金資産の「その他」に含めて表示していた「資産除去債務」は、金額の重要性が増したため、当事業年度より独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の注記の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の注記において、繰延税金資産の「その他」に表示していた12,457千円は、「資産除去債務」6,567千円、「その他」5,889千円に組替えております。

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<br>( 2023年 6 月30日 )                                       | 当事業年度<br>( 2024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 )

該当事項はありません。

## 【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<br>(千円) | 当期増加額<br>(千円) | 当期減少額<br>(千円) | 当期末残高<br>(千円) | 当期末<br>減価償却<br>累計額又は<br>償却累計額<br>(千円) | 当期償却額<br>(千円) | 差引当期末<br>残高<br>(千円) |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|---------------|---------------------|
| 有形固定資産    |               |               |               |               |                                       |               |                     |
| 建物及び構築物   | 3,446,333     | -             | -             | 3,446,333     | 965,281                               | 124,922       | 2,481,051           |
| 工具、器具及び備品 | 11,769        | 1,472         | -             | 13,241        | 10,366                                | 1,200         | 2,875               |
| 土地        | 3,201,359     | -             | -             | 3,201,359     | -                                     | -             | 3,201,359           |
| リース資産     | 49,224        | -             | 26,801        | 22,422        | 7,591                                 | 4,931         | 14,831              |
| 建設仮勘定     | 16,720        | 5,830         | -             | 22,550        | -                                     | -             | 22,550              |
| 有形固定資産計   | 6,725,406     | 7,302         | 26,801        | 6,705,907     | 983,239                               | 131,054       | 5,722,667           |
| 無形固定資産    |               |               |               |               |                                       |               |                     |
| ソフトウェア    | 5,749         | 3,900         | 5,277         | 4,372         | 744                                   | 1,271         | 3,628               |
| 無形固定資産計   | 5,749         | 3,900         | 5,277         | 4,372         | 744                                   | 1,271         | 3,628               |

(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 | 41,301 | -     | 69,896 |
| 従業員株式給付引当金 | -      | 13,925 | -     | 13,925 |

## (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<br>取扱場所<br>株主名簿管理人<br>取次所<br>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<br>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<br>-<br>無料   |
| 公告掲載方法  | 当社の公告方法は、電子公告とする。<br>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。<br>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。<br><a href="https://www.urbanet.jp">https://www.urbanet.jp</a> |
| 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26期（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）2023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26期（自 2022年7月1日 至 2023年6月30日）2023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27期第1四半期（自 2023年7月1日 至 2023年9月30日）2023年11月8日関東財務局長に提出

第27期第2四半期（自 2023年10月1日 至 2023年12月31日）2024年2月9日関東財務局長に提出

第27期第3四半期（自 2024年1月1日 至 2024年3月31日）2024年5月9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

2023年10月2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

2024年9月26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 寺 田 裕

< 連結財務諸表監査 >

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2023年7月1日から2024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2024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。

| 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、販売用不動産1,495,892千円及び仕掛販売用不動産28,720,692千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30,216,585千円のうち親会社である株式会社アーバネットコーポレーションが販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等23,465,041千円は連結総資産の49.9%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）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都市型賃貸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都市型賃貸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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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2024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2024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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

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

2024年9月26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 寺 田 裕

< 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2023年7月1日から2024年6月30日までの第27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2024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。

### 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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。

#### < 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- (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。