

【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】	2026年 9 月24日
【事業年度】	第29期（自 2025年 7 月 1 日 至 2026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
【電話番号】	03-6550-9160
【事務連絡者氏名】	専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】	専務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2022年 6 月	2023年 6 月	2024年 6 月	2025年 6 月	2026年 6 月
売上高 (千円)	19,606,726	20,264,845	27,965,910	33,933,706	39,394,808
経常利益 (千円)	1,985,686	2,139,706	2,426,885	2,787,677	3,135,840
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	1,314,311	1,447,362	1,701,177	1,850,600	2,129,562
包括利益 (千円)	1,357,811	1,490,832	1,734,100	1,850,600	2,129,562
純資産額 (千円)	14,393,279	15,192,903	15,064,459	17,347,836	19,496,104
総資産額 (千円)	38,090,634	44,237,646	46,972,948	62,322,576	79,050,915
1株当たり純資産額 (円)	407.83	437.54	468.18	495.85	528.13
1株当たり当期純利益 (円)	41.89	46.33	54.15	56.26	58.15
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	54.00	56.22	58.09
自己資本比率 (%)	33.6	30.6	32.1	27.8	24.7
自己資本利益率 (%)	10.6	11.0	11.9	11.4	11.6
株価収益率 (倍)	7.2	7.1	7.3	8.3	8.7
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	490,945	2,836,056	2,978,403	7,279,384	9,690,766
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	398,360	953,880	81,878	2,601,752	3,232,270
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,199,490	4,435,568	3,517,927	12,770,287	13,112,058
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	8,485,387	9,131,018	8,509,615	11,398,766	11,587,787
従業員数 (名)	49	48	73	90	98
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔1〕	〔5〕	〔7〕	〔7〕	〔5〕

(注) 1. 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。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2022年 6 月	2023年 6 月	2024年 6 月	2025年 6 月	2026年 6 月
売上高 (千円)	19,124,216	19,938,702	25,789,397	25,698,159	30,787,374
経常利益 (千円)	1,928,974	2,138,583	2,514,507	1,563,079	2,429,057
当期純利益 (千円)	1,319,189	1,489,677	1,779,971	1,450,273	1,657,423
資本金 (千円)	2,693,701	2,693,701	2,956,131	3,519,264	3,967,364
発行済株式総数 (株)	31,374,100	31,374,100	32,774,100	35,574,100	37,574,100
純資産額 (千円)	12,681,428	13,479,896	15,071,681	16,954,731	18,630,861
総資産額 (千円)	37,319,372	43,265,952	39,923,460	52,156,763	64,772,650
1株当たり純資産額 (円)	404.20	435.23	468.41	484.62	504.70
1株当たり配当額 (円)	17.00	19.00	21.00	22.00	24.00
(内、1株当たり中間配当額)	(8.00)	(9.00)	(10.00)	(10.00)	(11.00)
1株当たり当期純利益 (円)	42.05	47.69	56.66	44.09	45.25
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	-	-	56.50	44.06	45.21
自己資本比率 (%)	34.0	31.2	37.7	32.5	28.8
自己資本利益率 (%)	10.7	11.4	12.5	9.1	9.3
株価収益率 (倍)	7.1	6.9	7.0	10.5	11.2
配当性向 (%)	40.4	39.8	37.1	49.9	53.0
従業員数 (名)	43	42	42	54	60
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔1〕	〔4〕	〔5〕	〔5〕	〔4〕
株主総利回り (%)	102.9	118.5	147.7	176.6	198.4
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(98.6)	(123.9)	(155.6)	(162.0)	(232.1)
最高株価 (円)	317	348	439	487	633
最低株価 (円)	279	295	327	316	463

(注) 1. 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。

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

当社は、エンドユーザー向けの分譲・賃貸・マンション管理（小売・サービス）等の事業のために、2015年3月に100%子会社である株式会社アーバネットリビングを設立するとともに、ホテル開発という新たな事業領域参入に当たり、主にホテル経営の研究目的で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・タウン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（都市型賃貸マンション）開発を推進しております。また、足元では、国内外の富裕層やインバウンドの増加に対して、都心でのアパートメントホテルやリゾート地での宿泊施設の開発に取り組んでおります。

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

（不動産事業）

（1）不動産開発販売

当社グループは、主な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分圏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、国内外投資家、一般法人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・タウンハウス分譲、アパート開発、建築工事及び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。

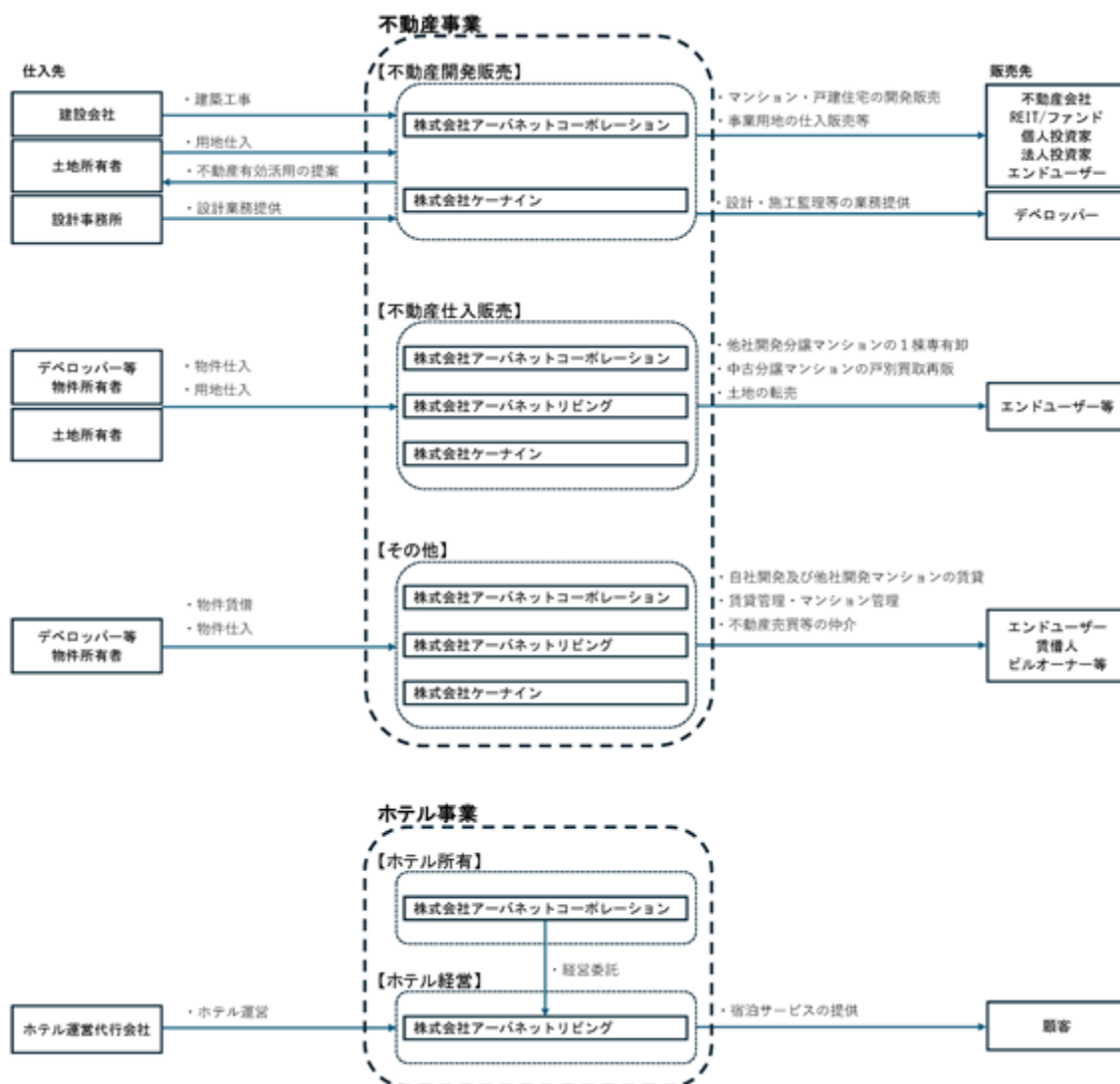
（3）その他

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、及び賃貸管理事業・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、2020年10月より「ホテルアジュール東京蒲田」を開発・運営しております。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 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 又は被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社)					
株式会社アーバネットリビング	東京都千代田区	80,000	不動産事業 ホテル事業	100.0	分譲物件等の販売委託、賃貸管理の業務委託、マンション管理の業務委託、ホテル運営の経営委託、役員の兼任、従業員の出向
株式会社ケーナイン (注)2	東京都世田谷区	90,000	不動産事業	100.0	開発物件の工事発注、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.株式会社ケーナインについては、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	8,771,953千円
	(2) 経常利益	760,173千円
	(3) 当期純利益	519,610千円
	(4) 純資産額	2,355,010千円
	(5) 総資産額	16,340,308千円

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・タウンハウス分譲並びに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提携、東京都心以外での開発も含め、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、インバウンド及び国内旅行需要等の拡大により、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。加えて、東京23区においては国内のファンドやリートに加え、円安等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。

さらに、都心のマンション価格の高止まりを背景に、東京23区でのタウンハウスや戸建分譲については、価格競争力のある物件に対するニーズが益々高まっております。

このように現状、当社グループが開発するプロジェクトに関して、販売面での底堅さは維持されている一方で、仕入面において、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、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、さらに金融市場で段階的な金利上昇が見込まれていることから、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ております。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はなく、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。これを踏まえ、昨今のインバウンド増加や富裕層のニーズに対応して、アパートメントホテルやリゾート地での宿泊施設等の開発に取り組み、販路を拡大しております。

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。

事業領域の拡大と持続的な成長に向けた取り組み

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。事業領域拡大の一環として、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・タウンハウス分譲事業や、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進んでいると認識しております。また、国内外の富裕層による旅行・レジャー需要は年々高まっていることから、北海道や九州等の一部地域において、当社の強みを生かした宿泊施設等の開発事業にも取り組んでまいります。

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。

財務体質の一層の強化

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、シンジケートローンによる資金調達等により財務体質の強化とキャッシュポジションの安定化に努めてまいりました。

当社グループは今後も、強固な財務体質の構築を推進してまいります。

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。ここ数年で、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、育児休暇や介護休暇等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することで、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、地域社会等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。2026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、2026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、年1回（毎年6月）に発行している「サステナビリティレポート」（<https://www.urbanet.jp/csr/report/>）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（アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション）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、健康優良企業「金の認定」取得、各種研修体制の充実に取り組んでおります。

また、当社グループにおける、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針につきましては、当社経営指針に「顧客満足度を高めることを第一に考え、株主と従業員の幸せを追求します」「企業と企業、人と人と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及びサステナビリティに関する機会に対応するため、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、リスク及び機会の識別・評価・管理を含む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。同委員会は年間2回、定期的を開催しており、全社的なリスク及び機会の共有並びに対応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及び機会等のサステナビリティに関する事項につきましては、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) 気候変動及び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区及び川崎市、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、主に東京23区及び川崎市、横浜市等の利便性、人気ともに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人数体制を経営の基本方針としており、当連結会計年度においても、株式会社合田工務店への建築工事のアウトソーシングが集中しております。

当社グループと本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、タウンハウス分譲事業、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、用地購入から建築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、アパートメントホテル開発等につきましても、インバウンドの動向や当社が開発する地域の状況等を勘案しながら、販売先との売買契約を最短にするよう努めてまいります。

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区及び川崎市、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おりますが、同地区においてテロ等の不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 固定資産の減損に関するリスクについて

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

また、当社グループは東京・蒲田駅前にホテルを保有しておりますが、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。

なお、当社が保有・管理する賃貸用不動産及びホテルに関して、管理上の不備が発生した場合は、当社グループの信用の失墜、想定外の費用の発生等が生じ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、万が一の不備や事故等に備え、損害保険を付保しております。

(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、69.5%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、その資金を主に金融機関による間接金融により調達しております。

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、中東情勢緊迫化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う工期の長期化や工事費用の上昇により、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、工事業者の開拓や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、協力会社の業績悪化等に伴う工事の遅延や中止により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(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、働き方改革関連法の適用、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、「建設業法」・「建築士法」・「宅地建物取引業法」・「金融商品取引法」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」・「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」・「旅館業法」・「公衆浴場法」・「温泉法」等により、法的規制を受けております。

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

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

許認可等の名称	会社名	許認可番号等 有効期間	規制法令	免許取消 条項等
一級建築士事務所登録	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事登録 第42424号 2022年9月10日 ～2027年9月9日	建築士法	第26条等
	株式会社ケーナイン	東京都知事登録 第62947号 2024年2月20日 ～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 2022年10月18日 ～2027年10月17日	宅地建物取引業法	第66条等
	株式会社アーバネットリビング	東京都知事 (3) 第97760号 2025年4月25日 ～2030年4月24日		
	株式会社ケーナイン	東京都知事 (1) 第111662号 2024年12月7日 ～2029年12月6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 (3) 第034154号 2025年3月19日 ～2030年3月18日	マンションの管理の 適正化の推進に関する 法律	第83条等
	株式会社ケーナイン	国土交通大臣 (1) 第034608号 2022年3月10日 ～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 2021年10月13日 ～2026年10月12日	賃貸住宅の管理業務 等の適正化に関する 法律	第23条等
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 2024年3月15日 ～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) 情報セキュリティ及びサプライチェーンのリスクについて

当社グループは、多岐にわたる機密情報や個人情報を保有するとともに、設計・施工・販売の各工程において外部委託やクラウドサービスを活用しております。これら情報の漏洩、あるいはサイバー攻撃等により自社や委託先のシステムが停止・毀損した場合、社会的信用の失墜、プロジェクトの遅延、損害賠償の発生等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

当該リスクの対応策として、情報セキュリティ関連規程の遵守に加え、「サプライチェーン強化に向けたセキュリティ対策評価制度」(SCS評価制度)等の指標に準じた「委託先のセキュリティ状況の把握」及び「有事の復旧体制の整備」を進め、リスクの低減に努めております。

(13) 訴訟等の可能性について

当社グループは、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区及び川崎市、横浜市等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等に関連する騒音・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。

当社グループは、品質管理に万全を期しておりますが、万が一、当社グループの販売した物件に重大な問題があることが判明した場合には、その直接的な原因が当社グループの責めに帰すべきものでない場合であっても、売主としての契約不適合責任を負わなければならない場合があり、その結果として生じる訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。当社グループでは、当該リスクの対応策として、万が一の不備や事故等に備え、損害保険を付保しております。

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、感染症の拡大や経済情勢の悪化、国際情勢等による他国との関係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、今後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おいて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393億94百万円（前連結会計年度比16.1%増）、営業利益41億47百万円（同19.1%増）、経常利益31億35百万円（同12.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益21億29百万円（同15.1%増）となり、いずれの数値も期初の業績予想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、建築コストの継続的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、及び相続税対策を目的とした富裕層による需要並びにファンド・リートを含めた国内外投資家による賃貸用不動産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391億57百万円（前連結会計年度比16.2%増）、セグメント利益は59億9百万円（同17.7%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12棟541戸及び戸建・タウンハウス分譲等52戸並びに用地13件の売却等により、売上高は380億25百万円（同18.3%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・戸数ともに概ね期初予定通りの売上を計上することができました。また、戸建・タウンハウス分譲等につきましては、株式会社ケーナインが主に東京23区南西部等において販売したものであります。不動産仕入販売につきましては、中古賃貸マンション1棟、及び中古分譲マンション2戸の買取再販により、売上高は5億37百万円（同26.2%減）となり、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5億95百万円（同26.7%減）となりました。

（ホテル事業）

ホテル事業につきましては、ホテルアジール東京蒲田の宿泊料等により、売上高は2億37百万円（前連結会計年度比0.4%減）、セグメント利益は39百万円（同14.5%減）となりました。これは、国内旅行需要及びインバウンドの増加等を背景に、客室単価及び客室稼働率が概ね前連結会計年度と同程度で好調に推移した一方で、前連結会計年度に比べて国内向けの販売活動に係る手数料が増加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167億28百万円増加した790億50百万円、負債が前連結会計年度末に比べ145億80百万円増加した595億54百万円、純資産が前連結会計年度末に比べ21億48百万円増加した194億96百万円となりました。

（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148億86百万円増加し、686億34百万円となりました。これは主として、都内好立地のマンション用地仕入を継続するとともに、社宅需要や都心のホテル開発需要に対応した用地購入を進めたこと、及び株式会社ケーナインが積極的に戸建・タウンハウス・アパート用地等の購入を進めたことにより、棚卸資産が147億42百万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18億41百万円増加し、104億16百万円となりました。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15億81百万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15億 8 百万円減少し、131億61百万円となりました。これは主として、買掛金が15億76百万円増加する一方で、1年内返済予定の長期借入金が32億72百万円減少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160億88百万円増加し、463億93百万円となりました。これは主として、プロジェクト用地購入に伴う借入金の増加が、物件の販売に伴う返済を上回ったことにより、長期借入金が157億47百万円増加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21億48百万円増加し、194億96百万円となりました。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の合計が 8 億96百万円増加し、利益剰余金についても、配当金支払による 8 億40百万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21億29百万円の計上により12億89百万円増加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、営業活動及び投資活動において資金が減少した一方、財務活動において資金が増加したことにより、前連結会計年度末に比べ 1 億89百万円増加の115億87百万円となりました。

これは主に、積極的なプロジェクト用地及び賃貸用不動産の購入により、営業活動及び投資活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなった一方で、用地購入に伴う長期借入等による収入が物件の販売に伴う長期借入金の返済による支出を上回った結果、財務活動によるキャッシュ・フローがプラ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減少は、96億90百万円（前連結会計年度は72億79百万円の減少）となりました。これは主に、棚卸資産の増加が、税金等調整前当期純利益の計上等を上回ったこと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、32億32百万円（前連結会計年度は26億 1 百万円の減少）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出、及び連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は、131億12百万円（前連結会計年度は127億70百万円の増加）となりました。これは主に、用地購入に伴う長期借入等による収入、及び新株予約権の行使による株式の発行による収入が、物件の販売に伴う長期借入金の返済及び配当金の支払等による支出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 (自 2025年7月1日 至 2026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	38,025,189	96.5	18.3
	不動産仕入販売	537,134	1.4	26.2
	その他	595,122	1.5	26.7
	計	39,157,447	99.4	16.2
ホテル事業		237,361	0.6	0.4
合計		39,394,808	100.0	16.1

(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 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)		当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
三井不動産投資顧問株式会社	8,100,000	23.9	14,960,000	38.0
東急不動産株式会社	6,636,574	19.6	3,013,785	7.7
ケネディクス株式会社	7,095,070	20.9	-	-

(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、期初の業績予想を上回る393億94百万円（前連結会計年度比16.1%増）となりました。

これは主に、当社が都市型賃貸マンション開発事業において高品質な「ものづくり」に強くこだわり続けたことにより、ワンルームマンション業界及び、大手不動産業者等からの高い評価を得ていることに加え、施工業者との長期的な信頼関係を背景に、当連結会計年度に予定していたすべてのプロジェクトを完工できたことによります。また、物件ごとの販売戦略を明確化し、利益の極大化に努めた結果、期初に予定していなかった数件の用地売却等について、当連結会計年度の売上計上となったこと、さらに、株式会社ケーナインにつきましても、都心のタウンハウス需要を着実に取り込むとともに、スピード感のある販売戦略により、期初の予想を超える売上計上となったことも、当連結会計年度の売上高が伸張した大きな要因であります。

b．営業利益

当連結会計年度における営業利益は、41億47百万円（前連結会計年度比19.1%増）となり、期初の業績予想を上回りました。

これは、主に、当社グループが、都心の都市型賃貸マンション開発を中核事業として、少人数体制で、「ものづくり」に拘り差別化に取り組んできた結果、大手不動産業者とパイプライン契約を締結する等、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よります。加えて、当連結会計年度に都心好立地で利益率の高い都市型賃貸マンションプロジェクトの引渡しが複数あったこと、及び工事原価上昇の抑制に努めたこと、さらに株式会社ケーナインの業績が好調であったことによります。なお、当社グループが重要指標とする売上総利益率は、19.9%（同0.9ポイント増）となりました。

しかしながら、開発用地の高騰と建設資材及び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、グループ全体で、人員増加や給与水準アップ等の人的資本への投資、及び支払手数料並びに株主優待制度への取り組みに係る費用等の増加により、前連結会計年度比7億18百万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、31億35百万円（前連結会計年度比12.5%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や融資手数料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及び金利の上昇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。

引き続き、金融政策の動向、物価の上昇、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、21億29百万円（前連結会計年度比15.1%増）となりました。これは、経常利益に特別損益項目を加減し、法人税等合計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、特別損失はありませんでした。当連結会計年度は、特別利益は固定資産売却益による19百万円、特別損失は固定資産除却損及び減損損失による25百万円を計上しております。

法人税等合計については、前連結会計年度は9億37百万円、当連結会計年度は10億円でした。また、法人税等調整額は、前連結会計年度は3億48百万円となり、利益を増加させておりましたが、当連結会計年度は21百万円となり、利益を減少させております。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。

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・タウン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年半であります。一時的な余資は主として安全性の高い金融資産（銀行預金）にて運用しております。

b．経営資源の配分に関する考え方

資金の流動性における最大の項目である現金及び預金については、当社は過去のリーマンショックの経験から、東京23区、駅徒歩10分圏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、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、用地購入資金等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、キャッシュポジションの重要性を常に認識し、財務体質を強化するとともに、持続的成長と企業価値の向上を最重要項目として掲げてまいりました。

これまでの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、東京23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したが、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の考えに至りました。

この方針のもと、当社グループは2024年2月29日に株式会社ケーナインをM&Aでグループに取り込むことで、東京23区等におけるタウンハウスや戸建分譲、アパート開発事業等、事業領域の拡大が可能となりました。また、持続的成長への基盤構築に向けて、人的資本への投資を推進することで、グループ社員一人一人が活力に満ちた仕事ができるよう努めてまいりました。

こうした状況を踏まえ、当社グループは中期経営計画を策定し、2025年5月13日に「アーバネットグループ中期経営計画策定に関するお知らせ」を公表いたしました。当社グループは、この計画達成に向けて、都心好立地での都市型賃貸マンション開発を継続する一方、都心でのアパートメントホテルの開発や東京近郊での300戸を超える大型プロジェクトに取り組む等、物件を選別しつつも新しい領域に挑戦しております。また、好調が続く東京23区内のタウンハウス開発事業、国内外の富裕層の集まる地域での宿泊施設開発に着手する等、持続的成長を見据えた投資を進めております。

なお、当社の経営方針・経営戦略及び経営上の目標の達成状況を判断する客観的な指標は売上総利益率であります。当連結会計年度の売上総利益率は、「当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容 b．営業利益」に記載のとおり、前連結会計年度を0.9ポイント上回る19.9%となりました。これからも、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につきましては、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、期初の業績予想を上回ることができました。

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

項目	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	親会社株主に 帰属する 当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
予想数値 (A)	37,044	3,623	2,850	1,900	54.31
実績値 (B)	39,394	4,147	3,135	2,129	58.15
差額 (B) - (A)	2,350	524	285	229	3.84
予想比 (%) (B) / (A)	106.3	114.5	110.0	112.1	107.1

2026年6月期につきましては、都市型賃貸マンション・戸建等販売についての販売計画は591戸でしたが、実績は593戸と概ね予定どおりとなりました。

5【重要な契約等】

当社は、2025年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ケーナインが株式会社神楽坂ハイツの株式の全てを取得し、子会社化することを決議し、2025年12月19日付で株式会社ケーナインと株主との間で株式譲渡契約を締結いたしました。

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した当社グループにおける設備投資額は2,619百万円（企業結合によるのれん318百万円含む）であり、その主なものは、賃貸用不動産の取得によるものであります。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2026年6月30日現在

事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額（千円）					従業員数 (名)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	敷金及び 保証金	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	本社設備	168,843	-	130,861	71,192	370,898	60 〔4〕
L - G R A Z I A 東高円寺 (東京都杉並区)	不動産事業	賃貸用不動産	180,015	478,891 (342.71)	-	-	658,907	-
アリシアコート 八丁畷 (神奈川県川崎市)	不動産事業	賃貸用不動産	199,569	114,894 (198.34)	-	-	314,463	-
アリシアコート 多摩川 (東京都大田区)	不動産事業	賃貸用不動産	146,973	217,536 (273.42)	-	-	364,509	-
マーシャルハイツ 杉並 (東京都杉並区)	不動産事業	賃貸用不動産	28,635	330,973 (532.90)	-	-	359,608	-
G O W A 富岡 (東京都江東区)	不動産事業	賃貸用不動産	259,419	574,972 (322.57)	-	-	834,391	-
プライム学芸大学 (東京都目黒区)	不動産事業	賃貸用不動産	392,250	989,935 (423.46)	-	-	1,382,186	-
ホテルアジュール 東京蒲田 (東京都大田区)	ホテル事業	ホテル施設	602,191	644,208 (269.08)	-	1,691	1,248,091	-

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

2. 従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の平均雇用人員であります。

3. 現在休止中の設備はありません。

4. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (東京都千代田区)	全社（共通）	事務所	133,535	-

(2) 国内子会社

2026年6月30日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額(千円)					従業員数 (名)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	敷金及び 保証金	その他	合計	
(株)ケーナイン	F o l s C l a s s 池上 (東京都大田区)	不動産事業	賃貸用不動産	118,476	118,651 (135.70)	-	-	237,128	-
(株)ケーナイン	新宿区舟町 (東京都新宿区)	不動産事業	賃貸用不動産	119,783	195,091 (146.24)	-	1,913	316,788	-
(株)ケーナイン	F o l s C l a s s 三軒茶屋 (東京都世田谷区)	不動産事業	賃貸用不動産	-	92,591 (113.61)	-	77,829	170,420	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、工具、器具及び備品、リース資産並びに建設仮勘定の合計であります。
2. 現在休止中の設備はありません。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,000,000
計	64,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2026年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2026年9月24日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	37,574,100	37,574,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	37,574,100	37,574,100	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

第12回新株予約権

	中間会計期間 (2026年1月1日から 2026年6月30日まで)	第29期 (2025年7月1日から 2026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)	-	20,000
当該期間の権利行使に係る交付株式数(株)	-	2,000,000
当該期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	-	448.1
当該期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	-	896,200
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)	-	20,000
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)	-	2,000,000
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)	-	448.1
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)	-	896,200

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2023年7月1日～ 2024年6月30日(注)	1,400,000	32,774,100	262,430	2,956,131	262,430	2,356,344
2024年7月1日～ 2025年6月30日(注)	2,800,000	35,574,100	563,132	3,519,264	563,132	2,919,476
2025年7月1日～ 2026年6月30日(注)	2,000,000	37,574,100	448,100	3,967,364	448,100	3,367,576

(注) 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】

2026年6月30日現在

区分	株式の状況（１単元の株式数100株）								単元未満 株式の状況 （株）
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	4	10	185	38	147	32,221	32,605	-
所有株式数（単元）	-	9,919	1,616	75,524	3,039	1,122	284,180	375,400	34,100
所有株式数の割合 （％）	-	2.64	0.43	20.12	0.81	0.30	75.70	100.00	-

(注) 1. 自己株式149株は、「個人その他」に1単元、「単元未満株式の状況」に49株含まれております。

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6,589単元が含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2026年 6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社服部	東京都練馬区石神井町3-3-33	5,550,800	14.77
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	658,900	1.75
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	588,000	1.56
服部 弘信	東京都練馬区	384,000	1.02
服部 信治	東京都練馬区	350,000	0.93
奥田 周二	神奈川県川崎市高津区	321,300	0.86
マイルストーンキャピタルマネジメント株式 会社	東京都千代田区大手町1-6-1	308,700	0.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2-2-2	293,000	0.78
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	0.75
木村 義純	東京都中野区	173,300	0.46
計	-	8,908,000	23.71

(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658,900株は含まれておりません。

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2026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)	普通株式 100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 37,539,900	375,399	-
単元未満株式	普通株式 34,100	-	-
発行済株式総数	37,574,100	-	-
総株主の議決権	-	375,399	-

(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658,900株(議決権の数6,589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49株が含まれております。

【自己株式等】

2026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（％）
株式会社アーバネットコーポレーション	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

（注）株式給付信託が保有する当社株式658,900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。なお、2025年8月7日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社取締役に対する将来の給付に必要となる株式について、上限を90,000株とした上で、追加取得しております。

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。）

取締役を取得させる予定の株式の総数又は総額

本信託設定後、492,400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】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移 転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	149	-	149	-

(注) 1. 当期間における保有自己株式数には、2026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658,900株は含まれておりません。

3【配当政策】

当社グループは、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、業績数値に基づき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。

基本的な配当方針として、当社グループは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。

当連結会計年度の業績につきましては、主力事業が堅調に推移したことに加え、子会社である株式会社ケーナインの業績が想定以上に推移した結果、中期経営計画に掲げる営業利益目標を1年前倒して達成する等、当初計画を上回る結果となりました。

従いまして、当事業年度の配当につきましては、業績及び上記方針に基づき、株主の皆様の日頃からのご支援にお応えするため、期末配当金を直近の配当予想から1株当たり2円増配して13円とし、通期配当を1株につき24円の配当（うち中間配当11円）を実施することを決定しました。

次期の配当につきましては、今後の見通し及び上記の配当方針に基づき、通期配当を1株につき24円（うち中間配当1株当たり12円）を予定しておりますが、増配できるよう努力してまいります。

当社グループは、今後も株主の皆様への利益還元を重視してまいります。

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29期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 （千円）	1株当たり配当額 （円）
2026年2月5日 臨時取締役会決議 （注）1	413,313	11.00
2026年8月6日 臨時取締役会決議 （注）2	488,461	13.00

（注）1．2026年2月5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7,247千円が含まれております。

2．2026年8月6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8,565千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」及び「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。

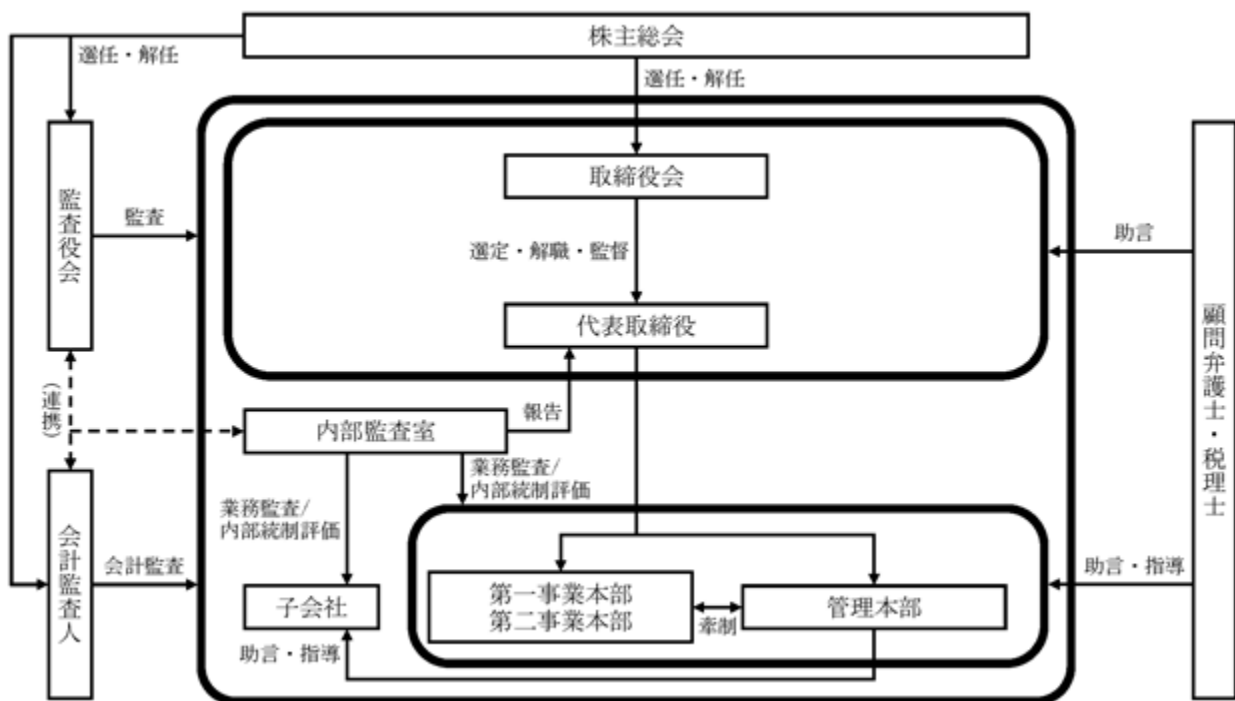
企業統治の体制

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、開催時間を午後に設定する等、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9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 役員一覧」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17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 17回	17回（100％）
田中 敦	在任期間中 17回	17回（100％）
赤井 渡	在任期間中 17回	17回（100％）
猪野 晃史	在任期間中 17回	17回（100％）
伊東 元（注）	在任期間中 13回	13回（100％）
古郡 祐一（注）	在任期間中 13回	13回（100％）
中島信一郎	在任期間中 17回	17回（100％）
篠田 哲志	在任期間中 17回	17回（100％）
山口さやか	在任期間中 17回	17回（100％）

（注）伊東元氏及び古郡祐一氏の取締役会出席状況は、2025年9月25日の取締役就任以降の出席状況であります。

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

監査役会

当社は、定款の定めにより監査役会を設置しております。監査役会は、全員が社外監査役である監査役3名で構成され、常勤監査役 進藤祥一が議長を務めております。構成員の氏名等につきましては「（２）役員の状況 役員一覧」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。

業務執行体制

当社は業務執行に当たり、３つの本部（第一事業本部、第二事業本部、管理本部）及び社長直轄部門を設置しております。事業部門においては、第一事業本部の責任者として執行役員第一事業本部長を置き、部長を有する都市開発部・建築第一部・建築第二部の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。また、機動的な業務推進を目的として渉外部及び業務推進部の２部門を代表取締役社長田中敦の直轄とし、同部門の責任者として取締役執行役員 伊東元を配置しております。一方、管理部門を統括する管理本部の責任者として専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・経営企画室の６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。

なお、当事業年度末（2026年６月30日）までは、渉外部及び業務推進部を第一事業本部に包含した体制としておりましたが、さらなる意思決定の迅速化と業務遂行体制の強化を図るため、2026年７月１日付で一部部門の統廃合等を含む組織改編を行い、現在の体制へ移行しております。

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、リスク管理の全社の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10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。

ハ 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10名、女性2名（役員のうち女性の比率16.7％）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 会長 兼CEO	服部 信治	1950年 6 月29日	1974年 4 月 1976年 8 月 1978年 9 月 1981年 2 月 1997年 7 月 2006年 9 月 2022年 9 月	北斗建設株式会社入社 株式会社核建築設計事務所入社 カク建築設計事務所設立 代表 名星建設株式会社（現：株式会社イク ス・アーク都市設計）入社 当社設立 代表取締役 代表取締役社長 代表取締役会長兼CEO（現任）	(注) 3	350,000
代表取締役 社長	田中 敦	1969年 4 月28日	1998年 3 月 2003年 1 月 2007年 7 月 2009年 7 月 2011年 7 月 2018年 9 月 2019年10月 2021年 7 月 2022年 9 月 2024年 7 月 2026年 7 月	当社入社 取締役 都市開発事業部長 取締役 執行役員 都市開発事業部長 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部 長 兼 都市開発部長 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部 長 常務取締役 常務執行役員 都市開発事業 本部長 取締役副社長 上席執行役員 事業本部長 取締役副社長 代表取締役社長 代表取締役社長 兼 第一事業本部長 代表取締役社長（現任）	(注) 3	41,800
専務取締役 上席執行役員 管理本部長	赤井 渡	1964年 3 月12日	1988年 4 月 2013年 4 月 2015年 4 月 2017年 4 月 2019年 4 月 2019年10月 2020年 9 月 2022年 9 月 2025年 5 月 2025年 9 月	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな 銀行）入行 同行 本郷支店長 同行 東京営業部東京営業第二部長 同行 芝支店長 当社へ出向 管理本部長付担当部長 当社入社 上席執行役員 管理本部長 取締役 上席執行役員 管理本部長 常務取締役 上席執行役員 管理本部長 常務取締役 上席執行役員 管理本部長 兼 経営企画室長 専務取締役 上席執行役員 管理本部長 兼 経営企画室長（現任）	(注) 3	25,000
取締役 上席執行役員 第二事業本部長	猪野 晃史	1971年10月31日	2002年 4 月 2012年 7 月 2016年12月 2021年 7 月 2022年 9 月 2024年 7 月 2025年 5 月	当社入社 都市開発事業本部 都市開発部長 執行役員 都市開発事業本部 都市開発第 一部長 上席執行役員 事業本部長 取締役 上席執行役員 事業本部長 取締役 上席執行役員 第二事業本部長 兼 アセット・ソリューション部長 取締役 上席執行役員 第二事業本部長 兼 事業創発部長 兼 アセット・ソリュー ション部長（現任）	(注) 3	11,000

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役 執行役員 渉外部長	伊東 元	1965年 2 月18日	1987年 4 月 2002年 4 月 2006年 1 月 2011年 7 月 2012年 7 月 2015年 3 月 2016年10月 2021年 7 月 2023年 7 月 2024年 7 月 2025年 5 月 2025年 9 月 2026年 7 月	日本都市開発株式会社入社 康和地所株式会社入社 株式会社ノエル入社 当社入社 執行役員 都市開発事業本部 開発営業部長 株式会社アーバネットリビング出向 営業部長 同社 取締役 営業部長 当社 事業本部 渉外推進部 副部長 株式会社アーバネットリビング取締役（非常勤）（現任） 当社 事業本部 渉外推進部長 執行役員 事業本部 渉外部長 執行役員 第一事業本部副本部長 兼 渉外部長 取締役 執行役員 第一事業本部 副本部長 兼 渉外部長 取締役 執行役員 渉外部長（現任）	(注) 3	16,100
取締役	古郡 祐一	1967年 1 月 2 日	1989年 4 月 1992年10月 1998年 7 月 2000年 9 月 2008年12月 2025年 9 月	伊藤忠不動産株式会社（現伊藤忠都市開発株式会社）入社 伊藤忠商事株式会社入社 株式会社エルアシスト 取締役 都市開発事業部長 株式会社ノエル 取締役 都市開発事業本部長 株式会社ケーナイン設立 代表取締役社長（現任） 当社 取締役（現任）	(注) 3	40,000
取締役	中島 信一郎	1956年11月 1 日	1990年 4 月 1999年 4 月 2012年 1 月 2017年 9 月 2019年 6 月	弁護士登録（堀川法律事務所所属） 下谷中島法律事務所開設 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） 当社 社外取締役（現任） 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 1997年 2 月 2000年 6 月 2004年 4 月 2005年 6 月 2006年 6 月 2007年 4 月 2007年 6 月 2011年 6 月 2016年 6 月 2016年 7 月 2016年11月 2017年 4 月 2018年 9 月	東洋証券株式会社入社 同社 名古屋支店長 同社 取締役総合企画部担当 同社 常務取締役西日本地区担当 同社 常務執行役員西日本地区担当 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 同社 常務取締役業務執行統括 同社 代表取締役社長 同社 代表取締役会長監査部担当 同社 相談役 日本取引所自主規制法人規律委員会委員 株式会社日本トリム社外監査役 東洋証券株式会社特別顧問 当社 社外取締役（現任）	(注) 3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役	山口 さやか	1980年 8 月12日	2003年 4 月 2006年 5 月 2013年 8 月 2013年 8 月 2015年 9 月 2018年 6 月 2021年 9 月 2024年 6 月 2024年11月	中央青山監査法人（現 PwC Japan有限責任監査法人）入所 公認会計士登録 税理士登録 公認会計士山口さやか事務所開設（現任） TAXパートナーズ税理士法人設立 社員就任（現任） 大成ラミックグループ株式会社 社外監査役 当社 社外取締役（現任） 株式会社ヨコオ 社外監査役（現任） マテリアルグループ株式会社 社外取締役監査等委員（現任）	(注) 3	-
常勤監査役	進藤 祥一	1955年 1 月25日	1977年 4 月 1993年 6 月 2001年11月 2007年10月 2011年 8 月 2018年 9 月	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな銀行）入行 株式会社あさひ銀行（現：株式会社りそな銀行）川口南平支店支店長 以降 2 店舗にて支店長を歴任 阿部興業株式会社へ出向 リゾートトラスト株式会社入社 同社 東京人事総務部長 当社 常勤社外監査役（現任）	(注) 4	-
監査役	徳山 秀明	1969年 5 月10日	1996年10月 1999年 5 月 2006年 4 月 2009年 3 月 2013年 8 月 2017年 8 月 2018年 9 月 2021年 5 月	中央監査法人入社 公認会計士登録 ブライスウォーターハウスコーパースベルギー事務所入社 監査法人五大入社 監査法人五大代表社員 徳山秀明公認会計士事務所開設（現任） 当社 社外監査役（現任） 株式会社グラフィティデザイン 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 2012年 4 月 2014年12月 2015年12月 2021年 2 月 2022年 4 月 2022年 9 月 2024年 7 月 2025年 3 月	日本銀行入行 マッキンゼーアンドカンパニー日本支社入社 株式会社チェンジウェーブ入社 株式会社レシピアンドマーケット設立 取締役副社長 フロンティア・マネジメント株式会社入社 グロービス経営大学院大学 経営研究科経営専攻 専任准教授（現任） 当社 社外監査役（現任） レモンガス株式会社 社外取締役 フロンティア・マネジメント株式会社 執行役員（現任）	(注) 4	-
計						483,900

（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、2025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。

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員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
筒井 高志	1950年7月3日	1974年4月 野村證券株式会社（現 野村ホールディングス株式会社）入社 2002年6月 同社 取締役 2003年6月 野村證券株式会社（会社分割により野村ホールディングス株式会社の子会社として設立）専務取締役 2005年6月 株式会社ジャスダック証券取引所（現 株式会社日本取引所グループ）代表取締役社長 2011年4月 株式会社LIXILグループ取締役副社長執行役員 2014年4月 同社 取締役副社長執行役員兼Chief External Relations Officer 2017年1月 龍樹コンサルティング代表（現任） 2018年3月 日本ペイントホールディングス株式会社 社外取締役 2021年5月 株式会社メタリアル 社外取締役（現任）	（注）	-
計				-

（注）補欠から選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了する時までであります。

6. 当社では、取締役会が意思決定・監督機能を有し、業務の迅速化と透明性の向上を目的として、2004年10月より執行役員制度を導入しております。

有価証券報告書提出日現在、上席執行役員は2名（管理本部長 赤井渡、第二事業本部長 猪野晃史）、執行役員は3名（監査役室長 木村義純、渉外部長 伊東元、第一事業本部長 石井康弘）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

有価証券報告書提出日現在、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。

有価証券報告書提出日現在、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

有価証券報告書提出日現在、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

有価証券報告書提出日現在、当社は内部監査を担当する組織として、内部監査室（3 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及び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、代表取締役社長及び取締役会並びに監査役会に対して報告説明しております。

また、内部統制評価につきましては、企業会計審議会の「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、代表取締役社長及び取締役会並びに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、監査役にはそれぞれ概ね 1 ヶ月に一度、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

21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 村松 通子

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10名、公認会計士試験合格者 4 名、その他24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	35,665	-	35,510	-
連結子会社	-	-	-	-
計	35,665	-	35,510	-

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	4,410	-	2,320
連結子会社	-	1,650	-	1,200
計	-	6,060	-	3,520

(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上で決定し、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、2027年6月期の当該指標の目標値は、4,200百万円とします。2026年6月期は、目標値3,623百万円に対し、実績値は4,147百万円となりました。

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専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、2025年9月25日開催の第28回定時株主総会において、年額400百万円以内（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、決議時の対象となる取締役の員数は9名（うち社外取締役は3名）であります。

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、決議時の対象となる監査役の員数は2名であります。

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

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)			対象となる 役員の員数 (名)
		固定報酬	業績連動報酬等 (株式給付信託)	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	324,307	281,400	42,907	42,907	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	35,100	35,100	-	-	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。

連結報酬等の総額が1億円以上である者の連結報酬等の総額等

氏名	連結報酬等の 総額(千円)	役員区分	会社区分	連結報酬等の種類別の額(千円)		
				固定報酬	業績連動報酬等 (株式給付信託)	左記のうち、 非金銭報酬等
服部 信治	132,517	取締役	提出会社	116,400	16,117	16,117
田中 敦	132,517	取締役	提出会社	113,400	16,117	16,117
		取締役	(株)ケーナイン	3,000	-	-

(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。

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
60,291	3	使用人兼務取締役の使用人給与相当額であります。

（５）【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a．保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

非上場株式のみを保有しているため、記載を省略しております。

b．銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 （銘柄）	貸借対照表計上額の 合計額（千円）
非上場株式	1	36,000
非上場株式以外の株式	-	-

（当事業年度において株式数が増加した銘柄）

該当事項はありません。

（当事業年度において株式数が減少した銘柄）

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。

5【従業員の状況等】

(1)【人材戦略に関する基本方針等】

人材戦略

人材戦略に関する基本方針等については、「第2 事業の状況 2 サステナビリティに関する考え方及び取組(2)戦略」に記載のとおりであります。

従業員の給与等の額及び内容の決定に関する方針

当社グループは、優秀な人材の確保及び定着・成長促進が中長期的な企業価値向上に不可欠であるとの認識のもと、従業員の給与等の額及び内容を決定しております。

具体的には、会社の業績を鑑み、各従業員の役割、能力の発揮度、業績への貢献度等を公正かつ総合的に評価した上で、社内規定に基づき給与及び賞与等の額を決定しております。また、人材獲得における競争力維持や生活環境の変化に対応するため、適切な給与水準の維持・見直しに努めております。

(2)【従業員の状況】

連結会社の状況

2026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	67 [2]
ホテル事業	
全社(共通)	31 [3]
合計	98 [5]

- (注) 1. 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。
2. 当社グループは、同一の従業員が複数のセグメントに従事しているため、合計で記載しております。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門及び内部監査部門に所属しているものであります。

提出会社の状況

2026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)	平均年間給与の 対前事業年度増減率 (%)
60 [4]	42.76	6.87	10,731,581	0.03

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	35 [2]
ホテル事業	
全社(共通)	25 [2]
合計	60 [4]

- (注) 1. 従業員数は、当社から他社への出向者を除いた就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 当社は、同一の従業員が複数のセグメントに従事しているため、合計で記載しております。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門及び内部監査部門に所属しているものであります。
5. 従業員数が前事業年度末と比べ6名増加したのは、主に用地購入要員及び設計要員を増員したためであります。

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。

使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度の内容

当社は、使用人その他の従業員のみを対象とした役員・従業員株式所有制度を導入しております。当該役員・従業員株式所有制度の内容については、「1 株式等の状況(8) 役員・従業員株式所有制度の内容」に記載しております。

管理的地位にある労働者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額の差異

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(2025年7月1日から2026年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2025年7月1日から2026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 (2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (2026年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,423,168	11,597,787
売掛金	16,580	19,042
リース投資資産	1 40,054	1 43,384
販売用不動産	1 2,070,324	1 4,935,564
仕掛販売用不動産	1 39,361,222	1 51,236,458
貯蔵品	3,068	4,748
前渡金	468,576	389,161
前払費用	83,268	73,216
その他	281,266	335,114
流動資産合計	53,747,530	68,634,479
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,036,619	1 3,362,107
減価償却累計額	735,425	763,213
建物及び構築物（純額）	2,301,193	2,598,893
工具、器具及び備品	16,744	28,223
減価償却累計額	10,480	14,641
工具、器具及び備品（純額）	6,263	13,581
土地	1 5,291,508	1 6,549,555
リース資産	154,205	136,540
減価償却累計額	52,916	63,916
リース資産（純額）	101,288	72,623
建設仮勘定	28,202	77,829
その他	12,892	12,934
減価償却累計額	4,881	7,082
その他（純額）	8,010	5,851
有形固定資産合計	7,736,467	9,318,335
無形固定資産		
のれん	-	278,291
ソフトウェア	13,914	19,805
その他	-	72
無形固定資産合計	13,914	298,169
投資その他の資産		
出資金	2,510	2,610
長期前払費用	34,261	28,140
繰延税金資産	224,289	203,459
リース投資資産	1 107,346	1 63,947
敷金及び保証金	194,795	181,746
その他	261,459	320,027
投資その他の資産合計	824,663	799,931
固定資産合計	8,575,045	10,416,435
資産合計	62,322,576	79,050,915

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (2026年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	984,221	2,560,709
短期借入金	¹ 2,662,100	¹ 3,355,189
1年内返済予定の長期借入金	¹ 9,128,116	¹ 5,855,560
リース債務	32,510	26,633
未払金	240,462	262,393
未払費用	49,203	55,332
未払法人税等	861,707	393,112
未払消費税等	406	15,830
前受金	² 496,685	² 369,581
預り金	58,136	86,055
株主優待引当金	76,929	89,397
完成工事補償引当金	12,780	15,796
その他	66,986	75,821
流動負債合計	14,670,246	13,161,415
固定負債		
長期借入金	¹ 29,791,941	¹ 45,539,639
リース債務	85,349	56,671
役員株式給付引当金	99,666	154,571
従業員株式給付引当金	29,832	46,718
退職給付に係る負債	73,103	82,859
繰延税金負債	-	349,208
その他	224,598	163,727
固定負債合計	30,304,492	46,393,394
負債合計	44,974,739	59,554,810
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,519,264	3,967,364
資本剰余金	3,018,320	3,466,420
利益剰余金	11,015,974	12,305,335
自己株式	205,922	243,015
株主資本合計	17,347,636	19,496,104
新株予約権	200	-
純資産合計	17,347,836	19,496,104
負債純資産合計	62,322,576	79,050,915

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
売上高	1 33,933,706	1 39,394,808
売上原価	27,470,605	31,546,660
売上総利益	6,463,101	7,848,147
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	559,810	641,063
役員報酬	304,422	424,713
賞与	307,196	381,213
役員株式給付引当金繰入額	34,865	54,904
従業員株式給付引当金繰入額	16,200	18,756
退職給付費用	11,766	15,409
法定福利費	129,307	144,563
広告宣伝費	84,677	50,728
販売促進費	6,723	9,302
旅費及び交通費	48,080	54,036
消耗品費	26,736	18,555
地代家賃	195,387	178,652
保険料	13,643	14,849
租税公課	351,957	413,332
支払手数料	264,022	481,850
支払報酬	71,593	71,984
業務委託費	50,085	121,488
減価償却費	82,895	58,281
のれん償却額	-	39,755
その他	422,365	507,168
販売費及び一般管理費合計	2,981,739	3,700,609
営業利益	3,481,361	4,147,538
営業外収益		
受取利息	3,066	14,608
受取配当金	30	35
補助金収入	3,200	-
その他	3,536	4,846
営業外収益合計	9,832	19,490
営業外費用		
支払利息	487,625	757,581
支払手数料	212,915	272,753
その他	2,975	852
営業外費用合計	703,516	1,031,188
経常利益	2,787,677	3,135,840
特別利益		
固定資産売却益	-	2 19,999
特別利益合計	-	19,999
特別損失		
固定資産除却損	-	3 7,919
減損損失	-	17,927
特別損失合計	-	25,847
税金等調整前当期純利益	2,787,677	3,129,993
法人税、住民税及び事業税	1,285,682	979,282
法人税等調整額	348,605	21,148
法人税等合計	937,077	1,000,430
当期純利益	1,850,600	2,129,562
親会社株主に帰属する当期純利益	1,850,600	2,129,562

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
当期純利益	1,850,600	2,129,562
その他の包括利益	-	-
包括利益	1,850,600	2,129,562
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,850,600	2,129,562

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					新株予約権	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	2,956,131	2,454,259	9,862,128	210,325	15,062,194	2,265	15,064,459
当期変動額							
新株の発行	563,132	563,132			1,126,265		1,126,265
剰余金の配当			696,754		696,754		696,754
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,850,600		1,850,600		1,850,600
自己株式の取得				34	34		34
自己株式の処分		928		4,438	5,366		5,366
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						2,065	2,065
当期変動額合計	563,132	564,060	1,153,845	4,403	2,285,442	2,065	2,283,377
当期末残高	3,519,264	3,018,320	11,015,974	205,922	17,347,636	200	17,347,836

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					新株予約権	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	3,519,264	3,018,320	11,015,974	205,922	17,347,636	200	17,347,836
当期変動額							
新株の発行	448,100	448,100			896,200		896,200
剰余金の配当			840,200		840,200		840,200
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,129,562		2,129,562		2,129,562
自己株式の取得				38,937	38,937		38,937
自己株式の処分				1,844	1,844		1,844
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						200	200
当期変動額合計	448,100	448,100	1,289,361	37,093	2,148,468	200	2,148,268
当期末残高	3,967,364	3,466,420	12,305,335	243,015	19,496,104	-	19,496,104

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	2,787,677	3,129,993
減価償却費	201,151	208,058
減損損失	-	17,927
のれん償却額	-	39,755
株主優待引当金の増減額（は減少）	76,929	12,468
完成工事補償引当金の増減額（は減少）	1,298	3,015
役員株式給付引当金の増減額（は減少）	29,770	54,904
従業員株式給付引当金の増減額（は減少）	15,907	18,729
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	8,062	9,756
受取利息及び受取配当金	3,096	14,643
支払利息	487,625	757,581
固定資産売却益	-	19,999
固定資産除却損	-	7,919
リース投資資産の増減額（は増加）	37,515	40,069
棚卸資産の増減額（は増加）	9,788,161	13,248,050
仕入債務の増減額（は減少）	265,601	1,576,488
前受金の増減額（は減少）	98,474	127,104
未払消費税等の増減額（は減少）	24,584	15,423
その他	531	55,936
小計	5,806,358	7,461,768
利息及び配当金の受取額	3,094	14,640
利息の支払額	502,354	763,308
リース解約に伴う支払額	-	7,643
法人税等の支払額	973,765	1,472,686
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,279,384	9,690,766
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	2,702	1,600
定期預金の払戻による収入	-	55,960
有形固定資産の取得による支出	2,463,202	2,286,706
有形固定資産の売却による収入	2,524	21,068
無形固定資産の取得による支出	7,749	9,580
投資有価証券の取得による支出	36,000	-
保険積立金の積立による支出	39,382	42,494
保険積立金の解約による収入	-	26,608
敷金及び保証金の差入による支出	36	-
敷金及び保証金の回収による収入	12,938	-
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 983,783
子会社株式の条件付取得対価の支払額	56,100	-
その他	12,042	11,742
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,601,752	3,232,270
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（は減少）	498,436	693,089
長期借入れによる収入	24,400,000	29,997,600
長期借入金の返済による支出	11,487,964	17,522,458
自己株式の取得による支出	34	38,937
自己株式の処分による収入	5,366	-
リース債務の返済による支出	35,714	33,183
新株予約権の行使による株式の発行による収入	1,124,200	896,000
配当金の支払額	696,528	839,451
その他	40,600	40,600
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,770,287	13,112,058
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	2,889,150	189,021
現金及び現金同等物の期首残高	8,509,615	11,398,766
現金及び現金同等物の期末残高	1 11,398,766	1 11,587,787

【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

株式会社神楽坂ハイツ

当連結会計年度において、当社の連結子会社である株式会社ケーナインが株式会社神楽坂ハイツの株式の全てを取得したことに伴い、当該会社を連結の範囲に含めております。

2 . 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3 . 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、株式会社神楽坂ハイツの決算日は4月30日であります。

連結財務諸表の作成にあたっては、同決算日現在の財務諸表を使用しております。ただし、5月1日から連結決算日6月30日までの期間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

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

ア . 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)

イ . 市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

棚卸資産

ア . 販売用不動産、仕掛販売用不動産

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。

(ハ) 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。

株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

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。

(ニ) 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。

(ホ) 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棟販売及び建売並びにタウンハウス又は小規模アパートの開発販売事業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。

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。

(ヘ) のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、20年以内のその効果の及ぶ期間にわたって定額法により償却を行っております。金額が少額なものについては、発生年度で償却しております。

(ト) 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が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。

(チ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

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	2,070,324	4,935,564
仕掛販売用不動産	39,361,222	51,236,458

(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。

(未適用の会計基準等)

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2028年6月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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。なお、2025年8月7日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社取締役に対する将来の給付に必要な株式について、上限を90,000株とした上で、追加取得しております。

(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、122,331千円、389,200株、当連結会計年度末において、161,269千円、464,000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。

(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、前連結会計年度末において、83,537千円、199,300株、当連結会計年度末において、81,693千円、194,900株であります。

(有形固定資産の保有目的の変更)

当連結会計年度において、賃貸用不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産349,697千円を販売用不動産に振り替えております。

(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

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
販売用不動産	1,810,717千円	2,996,618千円
仕掛販売用不動産	35,823,811千円	46,450,448千円
建物及び構築物	1,505,582千円	1,715,258千円
土地	4,181,837千円	5,479,678千円
リース投資資産	147,401千円	107,332千円
計	43,469,350千円	56,749,335千円

担保に係る債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
短期借入金	1,981,700千円	2,579,789千円
1年内返済予定の長期借入金	8,891,414千円	5,732,716千円
長期借入金	29,419,773千円	45,290,315千円
計	40,292,888千円	53,602,820千円

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 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
契約負債	461,079千円	337,090千円

(連結損益計算書関係)

1 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。

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
土地	- 千円	19,999千円
計	- 千円	19,999千円

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
リース資産	- 千円	7,919千円
計	- 千円	7,919千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2024年7月1日 至 2025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) (注)	32,774,100	2,800,000	-	35,574,100
合計(株)	32,774,100	2,800,000	-	35,574,100

(注) 発行済株式の総数の増加2,800,000株は、第10回及び第11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) (注) 1、2、3	602,463	86	13,900	588,649
合計(株)	602,463	86	13,900	588,649

(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588,500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86株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

3. 普通株式の自己株式の減少株式数13,900株は、株式給付信託による当社株式の給付による減少であります。

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 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 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第10回新株予約権(注)	普通株式	700,000	-	700,000	-	-
	第11回新株予約権(注)	普通株式	2,100,000	-	2,100,000	-	-
	第12回新株予約権	普通株式	2,000,000	-	-	2,000,000	200
合計			4,800,000	-	2,800,000	2,000,000	200

(注) 第10回及び第11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
2024年8月8日 臨時取締役会 (注) 1	普通株式	360,514千円	11.00円	2024年6月30日	2024年9月27日
2025年2月7日 臨時取締役会 (注) 2	普通株式	336,240千円	10.00円	2024年12月31日	2025年3月31日

(注) 1. 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。

2. 2025年2月7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5,892千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 配当額	基準日	効力発生日
2025年8月7日 臨時取締役会 (注)	普通株式	利益剰余金	426,887千円	12.00円	2025年6月30日	2025年9月26日

(注) 2025年8月7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7,062千円が含まれております。

当連結会計年度(自 2025年7月1日 至 2026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) (注)	35,574,100	2,000,000	-	37,574,100
合計(株)	35,574,100	2,000,000	-	37,574,100

(注) 発行済株式の総数の増加2,000,000株は、第12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) (注) 1、2、3	588,649	74,800	4,400	659,049
合計(株)	588,649	74,800	4,400	659,049

(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658,900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74,800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. 普通株式の自己株式の減少株式数4,400株は、株式給付信託による当社株式の給付による減少であります。

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 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 年度末残高 (千円)
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社	第12回新株予約権(注)	普通株式	2,000,000	-	2,000,000	-	-
合計			2,000,000	-	2,000,000	-	-

(注) 第12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
2025年８月７日 臨時取締役会 (注) 1	普通株式	426,887千円	12.00円	2025年６月30日	2025年９月26日
2026年２月５日 臨時取締役会 (注) 2	普通株式	413,313千円	11.00円	2025年12月31日	2026年３月30日

(注) 1．2025年８月７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7,062千円が含まれております。

2．2026年２月５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7,247千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株当たり配当額	基準日	効力発生日
2026年８月６日 臨時取締役会 (注)	普通株式	利益剰余金	488,461千円	13.00円	2026年６月30日	2026年９月28日

(注) 2026年８月６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8,565千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 (自 2024年７月１日 至 2025年６月30日)	当連結会計年度 (自 2025年７月１日 至 2026年６月30日)
現金及び預金	11,423,168千円	11,597,787千円
預入期間が３か月を超える定期預金	24,402千円	10,000千円
現金及び現金同等物	11,398,766千円	11,587,787千円

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神楽坂ハイツ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	1,066,824千円
固定資産	27,622千円
のれん	318,046千円
流動負債	69,777千円
固定負債	351,708千円
株式の取得価額	991,008千円
現金及び現金同等物	7,224千円
差引：取得のための支出	983,783千円

(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、本社における什器備品(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 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
1年内	180,172千円	184,475千円
1年超	481,478千円	308,476千円
合計	661,651千円	492,951千円

(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 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
リース料債権部分	50,830千円	50,823千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	10,775千円	7,438千円
リース投資資産	40,054千円	43,384千円

投資その他の資産

	前連結会計年度 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
リース料債権部分	119,474千円	68,633千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	12,127千円	4,686千円
リース投資資産	107,346千円	63,947千円

(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決算日後の回収予定額

流動資産

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (2025年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	50,830	-	-	-	-	-

(単位: 千円)

	当連結会計年度 (2026年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	50,823	-	-	-	-	-

投資その他の資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2025年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	-	50,830	48,409	20,235	-	-

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2026年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	-	48,402	20,230	-	-	-

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 (2025年6月30日)	当連結会計年度 (2026年6月30日)
1年内	1,425千円	1,425千円
1年超	6,212千円	4,786千円
合計	7,637千円	6,212千円

(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、主に都市型賃貸マンションの開発・1棟販売及び建売並びにタウン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おりますが、当社グループでの代金未回収リスクは僅少と判断しております。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、主に投資用マンション又は戸建・タウンハウスの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くことがあります。

(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（2025年6月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) リース投資資産(*1)	147,401	141,984	5,416
資産計	147,401	141,984	5,416
(1) 長期借入金(*2)	38,920,058	38,903,790	16,268
(2) リース債務(*2)	117,859	117,319	540
負債計	39,037,918	39,021,110	16,808

(*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す。

(*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（2026年6月30日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) リース投資資産(*1)	107,332	104,038	3,293
資産計	107,332	104,038	3,293
(1) 長期借入金(*2)	51,395,199	51,357,552	37,646
(2) リース債務(*2)	83,305	82,673	631
負債計	51,478,504	51,440,226	38,278

(*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す。

(*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(2025年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,423,168	-	-	-
売掛金	16,580	-	-	-
リース投資資産	40,054	107,346	-	-
合計	11,479,803	107,346	-	-

当連結会計年度(2026年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,597,787	-	-	-
売掛金	19,042	-	-	-
リース投資資産	43,384	63,947	-	-
合計	11,660,215	63,947	-	-

(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(2025年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,662,100	-	-	-	-	-
長期借入金	9,128,116	8,728,753	14,177,139	3,537,624	1,634,710	1,713,714
リース債務	32,510	31,920	28,005	24,692	731	-
合計	11,822,726	8,760,673	14,205,145	3,562,317	1,635,441	1,713,714

当連結会計年度(2026年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,355,189	-	-	-	-	-
長期借入金	5,855,560	16,198,128	12,009,792	11,721,720	3,144,451	2,465,548
リース債務	26,633	26,030	26,202	2,241	1,398	797
合計	9,237,382	16,224,158	12,035,995	11,723,961	3,145,849	2,466,345

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（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（2026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（2025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	-	141,984	-	141,984
資産計	-	141,984	-	141,984
長期借入金	-	38,903,790	-	38,903,790
リース債務	-	117,319	-	117,319
負債計	-	39,021,110	-	39,021,110

当連結会計年度（2026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	-	104,038	-	104,038
資産計	-	104,038	-	104,038
長期借入金	-	51,357,552	-	51,357,552
リース債務	-	82,673	-	82,673
負債計	-	51,440,226	-	51,440,226

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

リース投資資産

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

長期借入金、リース債務

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

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

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

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
退職給付に係る負債の期首残高	65,041千円	73,103千円
退職給付費用	10,966千円	15,409千円
退職給付の支払額	2,904千円	5,653千円
退職給付に係る負債の期末残高	73,103千円	82,859千円

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

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
非積立型制度の退職給付債務	73,103千円	82,859千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	73,103千円	82,859千円

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
退職給付に係る負債	73,103千円	82,859千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	73,103千円	82,859千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当連結会計年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
簡便法で計算した退職給付費用	10,966千円	15,409千円

(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 (2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (2026年 6 月30日)
繰延税金資産		
役員株式給付引当金	32,258千円	49,875千円
企業結合に伴う時価評価差額	34,750千円	48,148千円
繰延消費税等	30,300千円	41,960千円
減損損失	36,776千円	36,776千円
株主優待引当金	23,555千円	28,178千円
未払事業税	76,407千円	27,560千円
税務上の繰越欠損金	- 千円	26,896千円
退職給付に係る負債	23,042千円	26,117千円
未払賞与	31,085千円	25,861千円
従業員株式給付引当金	9,403千円	14,725千円
子会社株式取得関連費用	11,084千円	10,042千円
資産除去債務	4,101千円	8,085千円
棚卸資産・固定資産の未実現利益	10,817千円	7,195千円
その他	18,019千円	39,418千円
繰延税金資産小計	341,603千円	390,842千円
評価性引当額	94,865千円	163,929千円
繰延税金資産合計	246,738千円	226,913千円
繰延税金負債		
企業結合に伴う時価評価差額	21,713千円	371,131千円
その他	734千円	1,530千円
繰延税金負債合計	22,448千円	372,661千円
繰延税金資産（負債）の純額	224,289千円	145,748千円

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

	前連結会計年度 (2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (2026年 6 月30日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	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。
連結子会社との税率差異	2.05%	
税額控除	1.12%	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.04%	
評価性引当額の増減	0.72%	
その他	0.30%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.61%	

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2025年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ケーナインが株式会社神楽坂ハイツ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、2025年12月26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：株式会社神楽坂ハイツ

事業の内容：不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社神楽坂ハイツは、都内に不動産を保有しております。

当社グループは、今般の本件株式取得により、当該不動産を活用した開発等を通じて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

2025年10月31日(みなし取得日)

2025年12月26日(株式取得日)

(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

当社の連結子会社である株式会社ケーナインが現金を対価として株式を取得したためであります。

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

株式会社神楽坂ハイツの決算日は4月30日であり、連結決算日と2か月異なっております。2025年10月31日をみなし取得日としているため、2025年11月1日から2026年4月30日までの業績を当連結会計年度に係る連結損益計算書に含めております。

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	991,008千円
取得原価		991,008千円

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 50,751千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

318,046千円

(2) 発生原因

取得原価が受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過分をのれんとして計上しております。

(3) 償却方法及び償却期間

4年間にわたる均等償却

6. 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	1,066,824千円
固定資産	27,622千円
資産合計	1,094,447千円
流動負債	69,777千円
固定負債	351,708千円
負債合計	421,486千円

7. 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

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

（資産除去債務関係）

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

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312,430千円（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212,669千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

（単位：千円）

		前連結会計年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	4,355,346	4,099,110
	期中増減額	256,236	1,082,814
	期末残高	4,099,110	5,181,924
期末時価		4,044,167	5,102,830

- （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．前連結会計年度の増加額は賃貸用不動産の取得1,391,167千円であり、減少額は販売用不動産への振替1,585,690千円及び減価償却費 61,713千円であります。
- 当連結会計年度の主な増加額は不動産取得1,507,886千円であり、主な減少額は販売用不動産への振替349,697千円及び減価償却費 62,484千円であります。
- 3．期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価であります。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度(自 2024年7月1日 至 2025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	32,155,913	-	32,155,913
不動産仕入販売	727,823	-	727,823
ホテル事業	-	235,329	235,329
その他	224,699	-	224,699
顧客との契約から生じる収益	33,108,435	235,329	33,343,765
その他の収益(注)	586,941	3,000	589,941
外部顧客への売上高	33,695,377	238,329	33,933,706

(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 2025年7月1日 至 2026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	38,025,189	-	38,025,189
不動産仕入販売	537,134	-	537,134
ホテル事業	-	234,361	234,361
その他	81,870	-	81,870
顧客との契約から生じる収益	38,644,194	234,361	38,878,555
その他の収益(注)	513,252	3,000	516,252
外部顧客への売上高	39,157,447	237,361	39,394,808

(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 (ホ) 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）	18,310	15,287
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	15,287	17,976
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	362,043	461,079
契約負債（期末残高）	461,079	337,090

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、358,843千円であります。

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、355,079千円であります。

(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	15,053,500	11,646,245
1年超	14,519,717	-
合計	29,573,217	11,646,245

(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連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連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 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	33,695,377	238,329	33,933,706	-	33,933,706
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	33,695,377	238,329	33,933,706	-	33,933,706
セグメント利益	5,019,521	45,699	5,065,220	1,583,858	3,481,361
セグメント資産	49,563,919	1,295,483	50,859,403	11,463,172	62,322,576
その他の項目					
減価償却費	118,012	36,764	154,776	46,374	201,151
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,515,493	-	2,515,493	356,625	2,872,119

(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 1,583,858千円は、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11,463,172千円は、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調整を行っております。

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計	調整額 （注）1	連結財務諸表 計上額 （注）2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	39,157,447	237,361	39,394,808	-	39,394,808
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	39,157,447	237,361	39,394,808	-	39,394,808
セグメント利益	5,909,426	39,064	5,948,490	1,800,952	4,147,538
セグメント資産	66,873,028	1,463,738	68,336,766	10,714,148	79,050,915
その他の項目					
減価償却費	122,856	36,498	159,354	48,704	208,058
のれん償却額	39,755	-	39,755	-	39,755
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	2,614,945	1,607	2,616,553	16,860	2,633,413

（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 1,800,952千円は、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10,714,148千円は、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調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2024年7月1日 至 2025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
三井不動産投資顧問株式会社	8,100,000	不動産事業
ケネディクス株式会社	7,095,070	不動産事業
東急不動産株式会社	6,636,574	不動産事業

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026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
三井不動産投資顧問株式会社	14,960,000	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】

前連結会計年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

	不動産事業	ホテル事業	全社・消去	合計
減損損失	17,927	-	-	17,927

【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】

前連結会計年度（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

	不動産事業	ホテル事業	全社・消去	合計
当期償却額	39,755	-	-	39,755
当期末残高	278,291	-	-	278,291

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
1 株当たり純資産額	495.85円	528.13円
1 株当たり当期純利益	56.26円	58.15円
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	56.22円	58.09円

(注) 1 . 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及び 1 株当たり当期純利益並びに潜在株式調整後 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588,500株、期中平均株式数592,546株、当連結会計年度末658,900株、期中平均株式数651,192株）を控除して算定しております。

2 . 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 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026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）	1,850,600	2,129,562
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）	1,850,600	2,129,562
普通株式の期中平均株式数（株）	32,891,447	36,624,676
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）	26,496	35,442
（うち新株予約権（株））	(26,496)	(35,442)
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12回新株予約権 （新株予約権の目的となる株式の数2,000,000株）	-

3 . 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 (2025年 6 月30日)	当連結会計年度 (2026年 6 月30日)
純資産の部の合計額（千円）	17,347,836	19,496,104
純資産の部の合計額から控除する金額（千円）	200	-
（うち新株予約権（千円））	(200)	(-)
普通株式に係る期末の純資産額（千円）	17,347,636	19,496,104
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）	34,985,451	36,915,051

(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 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
株式会社 ケーナイン	第2回無担保社債 (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 3月31日	30,000	16,000 (16,000)	0.32	なし	2027年 3月31日
株式会社 ケーナイン	第3回無担保社債 (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 3月31日	58,000	44,000 (14,000)	0.47	なし	2029年 3月30日
株式会社 ケーナイン	第4回無担保社債 (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 1月17日	64,800	52,200 (12,600)	0.93	なし	2030年 1月17日
合計	-	-	152,800	112,200 (42,600)	-	-	-

(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 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
42,600	26,600	28,600	14,400	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	2,662,100	3,355,189	1.99	-
1年内返済予定の長期借入金	9,128,116	5,855,560	1.80	-
1年内返済予定のリース債務	32,510	26,633	1.18	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	29,791,941	45,539,639	1.82	2027年7月～ 2059年5月
リース債務(1年内返済予定のものを除く)	85,349	56,671	1.19	2027年7月～ 2032年3月
合計	41,700,018	54,833,693	-	-

(注) 1. 「平均利率(%)」については、借入金等の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年内返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	16,198,128	12,009,792	11,721,720	3,144,451
リース債務	26,030	26,202	2,241	1,398

【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半期情報等

	中間連結会計期間	当連結会計年度
売上高 (千円)	22,304,566	39,394,808
税金等調整前中間 (当期) 純利益 (千円)	2,824,425	3,129,993
親会社株主に帰属する中間 (当期) 純利益 (千円)	1,907,345	2,129,562
1 株当たり中間 (当期) 純 利益 (円)	52.49	58.15

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 (2025年 6 月30日)	当事業年度 (2026年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,562,575	9,255,813
リース投資資産	1 40,054	1 43,384
販売用不動産	1 819,298	1 2,520,377
仕掛販売用不動産	1 32,754,187	1 42,744,670
貯蔵品	1,027	377
前渡金	340,000	235,397
前払費用	69,755	60,518
その他	2 1,829,131	2 1,314,890
流動資産合計	45,416,030	56,175,430
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 2,749,239	1 2,931,988
減価償却累計額	682,598	687,139
建物及び構築物（純額）	2,066,640	2,244,849
工具、器具及び備品	14,484	23,372
減価償却累計額	9,025	12,323
工具、器具及び備品（純額）	5,458	11,048
土地	1 3,017,146	1 3,761,165
リース資産	124,564	106,857
減価償却累計額	32,503	45,021
リース資産（純額）	92,060	61,835
有形固定資産合計	5,181,306	6,078,898
無形固定資産		
ソフトウェア	8,697	15,864
無形固定資産合計	8,697	15,864
投資その他の資産		
関係会社株式	859,769	1,859,769
出資金	930	980
長期前払費用	22,148	17,713
繰延税金資産	157,921	118,741
リース投資資産	1 107,346	1 63,947
敷金及び保証金	172,134	160,487
その他	2 230,478	2 280,818
投資その他の資産合計	1,550,729	2,502,457
固定資産合計	6,740,733	8,597,219
資産合計	52,156,763	64,772,650

(単位：千円)

	前事業年度 (2025年 6 月30日)	当事業年度 (2026年 6 月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	2 655,853	2 2,200,931
短期借入金	680,400	775,400
1 年内返済予定の長期借入金	1 7,274,754	1 3,377,284
リース債務	29,380	23,377
未払金	2 122,622	2 82,661
未払費用	35,412	35,815
未払法人税等	692,387	241,936
前受金	184,726	129,113
預り金	39,939	66,639
株主優待引当金	76,929	89,397
その他	9,482	8,015
流動負債合計	9,801,888	7,030,570
固定負債		
長期借入金	1 25,046,313	1 38,724,162
リース債務	77,743	45,796
長期末払費用	16,590	10,368
役員株式給付引当金	99,666	154,571
従業員株式給付引当金	29,832	46,718
退職給付引当金	73,103	82,859
その他	56,894	46,741
固定負債合計	25,400,143	39,111,217
負債合計	35,202,031	46,141,788
純資産の部		
株主資本		
資本金	3,519,264	3,967,364
資本剰余金		
資本準備金	2,919,476	3,367,576
その他資本剰余金	98,843	98,843
資本剰余金合計	3,018,320	3,466,420
利益剰余金		
利益準備金	243,918	243,918
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	10,378,951	11,196,173
利益剰余金合計	10,622,869	11,440,092
自己株式	205,922	243,015
株主資本合計	16,954,531	18,630,861
新株予約権	200	-
純資産合計	16,954,731	18,630,861
負債純資産合計	52,156,763	64,772,650

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日)	当事業年度 (自 2025年 7 月 1 日 至 2026年 6 月30日)
売上高	1 25,698,159	1 30,787,374
売上原価	1 21,583,758	1 25,063,236
売上総利益	4,114,401	5,724,138
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	395,073	441,272
役員報酬	226,650	316,500
賞与	213,884	232,535
役員株式給付引当金繰入額	26,333	42,907
従業員株式給付引当金繰入額	16,200	18,756
退職給付費用	10,966	15,409
法定福利費	93,443	101,036
広告宣伝費	26,350	17,448
旅費及び交通費	30,519	1 31,756
消耗品費	18,095	12,086
地代家賃	149,206	138,964
保険料	6,802	7,261
租税公課	225,433	314,840
支払手数料	1 104,418	1 265,758
支払報酬	63,324	64,521
業務委託費	41,272	61,980
減価償却費	48,203	48,970
その他	1 334,297	1 390,208
販売費及び一般管理費合計	2,030,473	2,522,215
営業利益	2,083,927	3,201,923
営業外収益		
受取利息	1 23,838	1 38,629
受取配当金	10	11
業務受託料	1 7,845	1 8,252
その他	1,466	1,036
営業外収益合計	33,159	47,929
営業外費用		
支払利息	1 362,582	568,024
支払手数料	189,593	251,927
その他	1,830	844
営業外費用合計	554,006	820,795
経常利益	1,563,079	2,429,057
特別利益		
抱合せ株式消滅差益	2 389,917	-
特別利益合計	389,917	-
特別損失		
固定資産除却損	-	6,197
特別損失合計	-	6,197
税引前当期純利益	1,952,997	2,422,859
法人税、住民税及び事業税	522,982	726,255
法人税等調整額	20,259	39,180
法人税等合計	502,723	765,436
当期純利益	1,450,273	1,657,423

【売上原価明細書】

		前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)		当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)	
区分	注記 番号	金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産開発・販売等売上原価					
1 不動産取得費		18,696,898		23,312,904	
2 建物建築費		10,740,464		12,304,670	
3 経費	1	456,593		597,730	
当期総建築等費用		29,893,956		36,215,305	
期首仕掛販売用不動産棚卸高		23,465,041		32,754,187	
小計		53,358,997		68,969,493	
期末仕掛販売用不動産棚卸高		32,754,187		42,744,670	
当期不動産開発等原価		20,604,810		26,224,822	
期首販売用不動産棚卸高		-		819,298	
他勘定受入高	2	1,585,690		349,697	
小計		22,190,500		27,393,818	
期末販売用不動産棚卸高		819,298		2,520,377	
当期不動産開発・販売等売上原価		21,371,202	99.0	24,873,440	99.2
不動産賃貸等売上原価		162,906	0.8	137,925	0.6
業務受託等売上原価		-	-	-	-
ホテル売上原価		49,649	0.2	51,869	0.2
合計		21,583,758	100.0	25,063,236	100.0

1 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
外注設計費 (千円)	267,065	332,800

2 他勘定受入高は有形固定資産からの受入であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2024年 7 月 1 日 至 2025年 6 月30日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金 繰越利益 剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	2,956,131	2,356,344	97,915	2,454,259	243,918	9,625,431	9,869,350
当期変動額							
新株の発行	563,132	563,132		563,132			
剰余金の配当						696,754	696,754
当期純利益						1,450,273	1,450,273
自己株式の取得							
自己株式の処分			928	928			
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	563,132	563,132	928	564,060	-	753,519	753,519
当期末残高	3,519,264	2,919,476	98,843	3,018,320	243,918	10,378,951	10,622,869

	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	210,325	15,069,416	2,265	15,071,681
当期変動額				
新株の発行		1,126,265		1,126,265
剰余金の配当		696,754		696,754
当期純利益		1,450,273		1,450,273
自己株式の取得	34	34		34
自己株式の処分	4,438	5,366		5,366
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			2,065	2,065
当期変動額合計	4,403	1,885,115	2,065	1,883,050
当期末残高	205,922	16,954,531	200	16,954,731

当事業年度（自 2025年7月1日 至 2026年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計
						繰越利益 剰余金	
当期首残高	3,519,264	2,919,476	98,843	3,018,320	243,918	10,378,951	10,622,869
当期変動額							
新株の発行	448,100	448,100		448,100			
剰余金の配当						840,200	840,200
当期純利益						1,657,423	1,657,423
自己株式の取得							
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	448,100	448,100	-	448,100	-	817,222	817,222
当期末残高	3,967,364	3,367,576	98,843	3,466,420	243,918	11,196,173	11,440,092

	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	205,922	16,954,531	200	16,954,731
当期変動額				
新株の発行		896,200		896,200
剰余金の配当		840,200		840,200
当期純利益		1,657,423		1,657,423
自己株式の取得	38,937	38,937		38,937
自己株式の処分	1,844	1,844		1,844
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			200	200
当期変動額合計	37,093	1,676,329	200	1,676,129
当期末残高	243,015	18,630,861	-	18,630,861

【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

イ．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）

ロ．市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

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

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）株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

（３）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。

(4) 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。

(5) 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	819,298	2,520,377
仕掛販売用不動産	32,754,187	42,744,670

(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。

(有形固定資産の保有目的の変更)

有形固定資産の保有目的の変更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)(有形固定資産の保有目的の変更)」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)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

担保に供している資産

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
販売用不動産	819,298千円	1,435,743千円
仕掛販売用不動産	29,618,186千円	38,263,689千円
建物及び構築物	1,139,968千円	1,378,331千円
土地	2,002,286千円	2,746,304千円
リース投資資産	147,401千円	107,332千円
計	33,727,141千円	43,931,401千円

担保に係る債務

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,141,224千円	3,331,864千円
長期借入金	24,975,953千円	38,699,222千円
計	32,117,177千円	42,031,086千円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
短期金銭債権	1,564,117千円	1,039,421千円
長期金銭債権	17,540千円	29,536千円
短期金銭債務	2,425千円	1,253千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)	当事業年度 (自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)
営業取引による取引高		
売上高	321,130千円	234,754千円
営業費用	7,502千円	6,029千円
営業取引以外の取引による取引高		
営業外収益	29,654千円	35,543千円
営業外費用	4,327千円	- 千円

2 抱合せ株式消滅差益

前事業年度(自 2024年7月1日 至 2025年6月30日)

2025年6月30日付で当社の連結子会社であった株式会社エムランドを吸収合併したことにより、抱合せ株式消滅差益を特別利益に計上しております。

当事業年度(自 2025年7月1日 至 2026年6月30日)

該当事項はありません。

(有価証券関係)

前事業年度

子会社株式は、市場価格のない株式等のため、子会社株式の時価を記載しておりません。
なお、市場価格のない株式等の子会社株式の貸借対照表計上額は次のとおりです。

(単位：千円)

区分	前事業年度 (2025年6月30日)
子会社株式	859,769

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 (2026年6月30日)
子会社株式	1,859,769

(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 (2025年6月30日)	当事業年度 (2026年6月30日)
繰延税金資産		
役員株式給付引当金	26,044千円	39,410千円
減損損失	36,776千円	36,776千円
繰延消費税等	17,834千円	29,124千円
株主優待引当金	23,555千円	28,178千円
退職給付引当金	23,042千円	26,117千円
未払賞与	28,793千円	22,718千円
従業員株式給付引当金	9,403千円	14,725千円
未払事業税	58,949千円	11,741千円
子会社株式取得関連費用	10,042千円	10,042千円
資産除去債務	3,511千円	7,022千円
その他	13,999千円	14,047千円
繰延税金資産小計	251,952千円	239,905千円
評価性引当額	93,823千円	120,169千円
繰延税金資産合計	158,129千円	119,735千円
繰延税金負債		
その他	207千円	994千円
繰延税金負債合計	207千円	994千円
繰延税金資産の純額	157,921千円	118,741千円

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

	前事業年度 (2025年 6 月30日)	当事業年度 (2026年 6 月30日)
法定実効税率 (調整)	30.62%	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。
抱合せ株式消滅差益	6.11%	
税額控除	1.59%	
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.20%	
評価性引当額の増減	1.03%	
その他	0.59%	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	25.74%	

(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 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末 減価償却 累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物及び構築物	2,749,239	393,331	210,582	2,931,988	687,139	111,343	2,244,849
工具、器具及び備品	14,484	8,887	-	23,372	12,323	3,297	11,048
土地	3,017,146	989,935	245,917	3,761,165	-	-	3,761,165
リース資産	124,564	-	17,707	106,857	45,021	24,027	61,835
有形固定資産計	5,905,435	1,392,155	474,207	6,823,383	744,484	138,668	6,078,898
無形固定資産							
ソフトウェア	11,623	9,580	-	21,203	5,338	2,413	15,864
無形固定資産計	11,623	9,580	-	21,203	5,338	2,413	15,864

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び構築物	賃貸用不動産(プライム学芸大学)取得	393,331千円
土地	賃貸用不動産(プライム学芸大学)取得	989,935千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物及び構築物	販売用不動産へ振替	210,582千円
土地	販売用不動産へ振替	245,917千円

3. 「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
株主優待引当金	76,929	89,397	76,929	89,397
役員株式給付引当金	99,666	54,904	-	154,571
従業員株式給付引当金	29,832	18,729	1,844	46,718

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第 6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	7月1日から6月30日まで													
定時株主総会	9月中													
基準日	6月30日													
剰余金の配当の基準日	12月31日、6月30日													
1単元の株式数	100株													
単元未満株式の買取り														
取扱場所	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													
株主名簿管理人	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													
取次所	-													
買取手数料	無料													
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは、次のとおりです。 https://www.urbanet.jp													
株主に対する特典	株主優待制度 (1) 対象となる株主様 基準日（12月末日及び6月末日）現在の当社株主名簿に記載又は記録された、当社株式を500株（5単元）以上保有されている株主様を対象といたします。 (2) 株主優待の内容 500株以上保有されている株主様に対して、基準日ごとに2,500円分のQUOカード（年間合計5,000円分のQUOカード）を進呈いたします。 1,000株以上保有されている株主様に対して、基準日ごとに5,000円分のQUOカード（年間合計10,000円分のQUOカード）を進呈いたします。 〔内訳〕 <table><tr><th>基準日</th><th>対象株主様</th><th>株主優待の内容</th></tr><tr><td rowspan="2">12月末日</td><td>500株以上1,000株未満保有の株主様</td><td>QUOカード2,500円分</td></tr><tr><td>1,000株以上保有の株主様</td><td>QUOカード5,000円分</td></tr><tr><td rowspan="2">6月末日</td><td>500株以上1,000株未満保有の株主様</td><td>QUOカード2,500円分</td></tr><tr><td>1,000株以上保有の株主様</td><td>QUOカード5,000円分</td></tr></table> (3) 進呈時期 中間、期末に発行する株主通信に同封して、発送しております（基準日から3ヶ月以内を目途に発送）。	基準日	対象株主様	株主優待の内容	12月末日	500株以上1,000株未満保有の株主様	QUOカード2,500円分	1,000株以上保有の株主様	QUOカード5,000円分	6月末日	500株以上1,000株未満保有の株主様	QUOカード2,500円分	1,000株以上保有の株主様	QUOカード5,000円分
基準日	対象株主様	株主優待の内容												
12月末日	500株以上1,000株未満保有の株主様	QUOカード2,500円分												
	1,000株以上保有の株主様	QUOカード5,000円分												
6月末日	500株以上1,000株未満保有の株主様	QUOカード2,500円分												
	1,000株以上保有の株主様	QUOカード5,000円分												

（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確認書

事業年度 第28期（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）2025年9月24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28期（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）2025年9月24日関東財務局長に提出

(3) 半期報告書及び確認書

（第29期中）（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）2026年2月5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

2025年9月29日関東財務局長に提出

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第28期（自 2024年7月1日 至 2025年6月30日）2025年10月23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

2026年9月24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 村 松 通 子

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2025年7月1日から2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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
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4,935,564千円及び仕掛販売用不動産51,236,458千円が計上されている（以下「販売用不動産等」という。）。販売用不動産等の合計額は56,172,022千円であり、そ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保有する主として都市型賃貸マンションから構成される販売用不動産等は45,265,048千円と、連結総資産の57.3%を占めている。 これらの都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等は、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。 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。 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。 以上から、当監査法人は、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。	当監査法人は、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、主に以下の手順を実施した。 （１）内部統制の評価 販売用不動産等の評価に関連する内部統制の整備状況及び運用状況の有効性を評価した。 （２）正味売却価額の見積りの合理性の評価 正味売却価額の算定方法の適切性について、会計基準の要求事項に照らして検討した。 ● 評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録の閲覧及び経営者への質問を実施し、把握された事象が見積追加コストも含めた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。 ● 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。 ● 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。 ● 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。 ● 見積追加コストを含む総原価見積りの精度を評価するため、完成済み物件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。

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表明の基礎となる、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ために、連結財務諸表の監査を計画し実施する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指揮、監督及び査閲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2026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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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ために、内部統制の監査を計画し実施する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2026年9月24日

株式会社アーバネットコーポレーション

取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 村 松 通 子
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 寺 田 裕
業 務 執 行 社 員

< 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2025年7月1日から2026年6月30日までの第29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2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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で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、継続企業の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。