

【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】	2021年9月27日
【事業年度】	第24期（自 2020年7月1日 至 2021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 服 部 信 治
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
【電話番号】	03-6630-3050（代表）
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 赤 井 渡
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
【電話番号】	03-6630-3051
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月		2017年6月	2018年6月	2019年6月	2020年6月	2021年6月
売上高	(千円)	17,788,995	16,085,447	20,084,129	22,018,582	20,955,404
経常利益	(千円)	2,158,521	1,440,768	1,913,857	2,198,762	2,080,689
親会社株主に帰属する 当期純利益	(千円)	1,465,718	988,990	1,310,181	1,506,070	1,281,560
包括利益	(千円)	1,465,718	988,990	1,310,181	1,517,034	1,325,060
純資産額	(千円)	6,921,056	7,450,617	8,363,940	12,807,401	13,591,403
総資産額	(千円)	23,560,107	28,527,820	30,467,209	33,999,610	35,175,257
1株当たり純資産額	(円)	275.54	296.01	332.15	359.81	383.66
1株当たり当期純利益	(円)	58.59	39.36	52.09	52.66	40.85
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	58.49	39.34	52.09	52.64	-
自己資本比率	(%)	29.3	26.1	27.4	33.2	34.2
自己資本利益率	(%)	23.0	13.8	16.6	15.3	11.0
株価収益率	(倍)	7.2	9.2	6.7	5.5	7.5
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	1,747,085	1,600,548	2,043,178	1,143,257	1,434,086
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	399,631	1,388,374	167,486	836,170	391,975
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	3,736,573	3,106,577	801,700	3,296,124	121,106
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	4,103,410	4,221,064	5,295,056	8,898,267	7,193,312
従業員数	(名)	38	42	47	52	47
〔外、平均臨時雇用者数〕		〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔1〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第24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。

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2017年 6 月	2018年 6 月	2019年 6 月	2020年 6 月	2021年 6 月
売上高 (千円)	17,427,368	15,674,677	19,608,922	21,438,323	20,240,203
経常利益 (千円)	2,102,489	1,292,061	1,894,643	2,212,344	2,032,273
当期純利益 (千円)	1,424,261	885,457	1,297,080	1,527,629	1,292,552
資本金 (千円)	1,673,797	1,682,463	1,685,249	2,693,701	2,693,701
発行済株式総数 (株)	25,091,900	25,144,100	25,158,100	31,374,100	31,374,100
純資産額 (千円)	6,886,373	7,312,401	8,212,624	11,166,680	11,918,174
総資産額 (千円)	23,494,348	28,309,219	30,244,410	33,200,873	34,361,647
1株当たり純資産額 (円)	274.15	290.51	326.14	355.68	379.87
1株当たり配当額 (円)	21.00	16.00	18.00	20.00	17.00
(内、1株当たり中間配当額)	(9.00)	(7.00)	(7.00)	(10.00)	(7.00)
1株当たり当期純利益 (円)	56.93	35.24	51.57	53.41	41.20
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	56.84	35.22	51.57	53.40	-
自己資本比率 (%)	29.3	25.8	27.1	33.6	34.7
自己資本利益率 (%)	22.4	12.5	16.7	15.8	11.2
株価収益率 (倍)	7.4	10.3	6.7	5.5	7.5
配当性向 (%)	36.9	45.4	34.9	37.4	41.3
従業員数 (名)	28	33	39	44	41
〔外、平均臨時雇用者数〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔2〕	〔1〕
株主総利回り (%)	157.1	142.2	142.9	130.1	141.8
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(132.2)	(145.0)	(133.1)	(137.2)	(174.7)
最高株価 (円)	481	446	378	422	327
最低株価 (円)	275	313	315	195	251

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第24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。

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、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

3【事業の内容】

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

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

当社グループは、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、実際に居住する方々のニーズに応えるだけでなく、効率性と芸術性の融合を目指して、外観や共有スペースにデザイン性やアートを加えるなど、「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信用力のある財務体質の構築・強化と、固定収入となる賃貸用不動産の自己保有を進めてまいりました。

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

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

当社グループの事業内容及び当社と関係会社の当該事業に係る位置付けは、以下のとおりです。なお、当社グループの報告セグメントは、従来は「不動産事業」の単一セグメントでありましたが、当連結会計年度よりホテル事業の運営を開始したことに伴い、「ホテル事業」を新たに報告セグメントとして追加しております。

（不動産事業）

（1）不動産開発販売

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

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

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

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

（2）不動産仕入販売

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

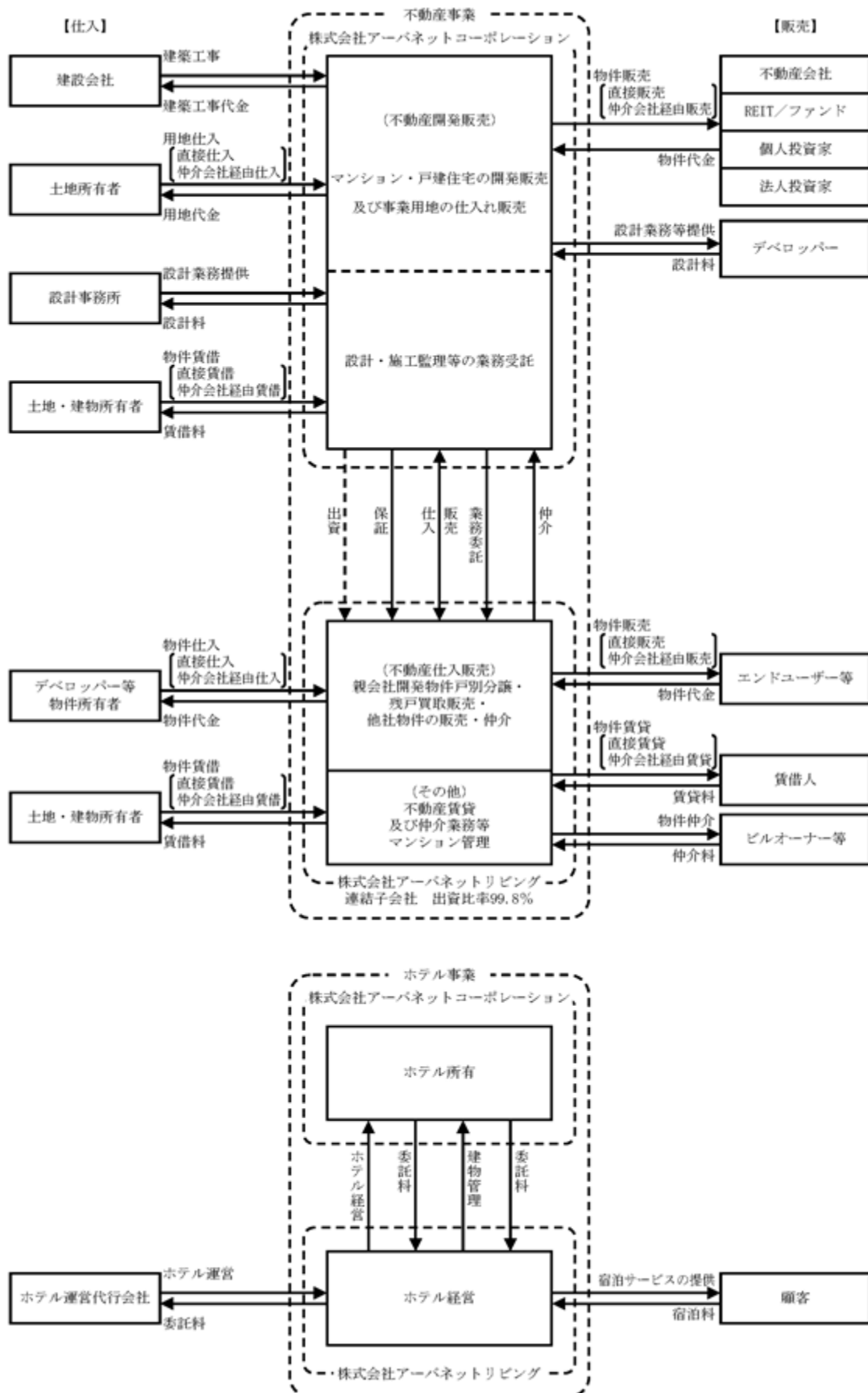
（3）その他

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

（ホテル事業）

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

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (千円)	主要な事業の内容	議決権の所有 (又は被所有) 割合(%)	関係内容
(連結子会社) 株式会社アーバネットリビング (注)2	東京都千代田区	1,050,000	不動産事業 ホテル事業	100.0	分譲物件等の販売委託、賃貸管理の業務委託、マンション管理の業務委託、ホテル運営の経営委託、資金の借入、役員の兼任、従業員の出向

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2021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	26 [-]
ホテル事業	
全社(共通)	21 [1]
合計	47 [1]

- (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はありません。

(2) 提出会社の状況

2021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)
41 [1]	40.96	6.06	8,448,971

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産事業	22 [-]
ホテル事業	
全社(共通)	19 [1]
合計	41 [1]

- (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はありません。

(3) 労働組合の状況

当社グループには労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

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

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

(2) 経営戦略

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

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

(3) 経営環境

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの市場は、賃貸については、未婚化の進行や高齢化による単身世帯の増加、各世代における単身者の流入等により堅調に推移しており、コロナ禍においてもこの傾向に変わりはありません。都心の好立地で居住空間の充実した物件に関しては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、さらにコロナ禍を背景とした世界的な資金余剰もあり、ファンドやリートによる購入意欲が依然として強く、東京23区においては海外からの資金流入も続くものと思われまます。なお、販売面では底堅さは維持されるものの、仕入面においては、都心好立地の用地購入で競合が続くものと考えております。

(4) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

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

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

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

コンプライアンスとコーポレートガバナンス・コード遵守の経営

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

利益率の維持・向上のための競争力のある事業用地の取得

日本全体としては人口減少問題を抱えるなかで、コロナ禍においても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いたしております。

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、用地情報収集能力・用地情報チャネルの拡充、事業用地の価値を高めるプラン設計等に注力してまいります。

販売先及び不動産開発事業の多様化

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）は、土地価格の高騰や労務費を中心とする建築コストの上昇による売上総利益率の低下に直面しております。

これに対応するため、従来からの卸先であるマンション販売会社だけでなく、国内外の投資家や相続税対策を含む様々な目的で不動産を購入する日本の富裕層、人員確保のための社宅や寮を再度必要とするようになった事業法人等、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、学生マンションの開発に参入する一方、設立以来、販売先がレジデンス関連業者に限られていたこともあり、販売先の多様化を図る目的でホテル事業に参入し、2020年10月より自社保有ホテルを運営しております。

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

経済の大規模な変動に耐えうる企業価値の向上と財務体質の一層の強化

当社グループは、パンデミックに陥った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う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いたしております。

当社グループは、リーマンショックにおいて多くの不動産関連企業が破綻する中を耐え抜いた経験により、キャッシュポジションと担保物件の重要性を認識したことから、2019年12月の増資や2020年3月の子会社による優先株式発行等により財務体質を強化いたしました。その結果、コロナ禍という未曾有の状況においても安定した経営を継続しており、今後も企業価値の向上と財務体質の強化に努めてまいります。

2【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など、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

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

(3) 事業用地の仕入に係わるリスクについて

事業用地の取得について

当社グループでは、東京23区の駅徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画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、アウトソーシングを最大限活用した少人数体制を経営の基本方針としており、当連結会計年度においても、株式会社合田工務店への建築工事のアウトソーシングが集中しております。

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

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

販売先に係わるリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における開発物件の半数近くを上位数社に販売しております。

当社グループと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ンネル確保に注力してまいります。

(5) 販売に関連するリスクについて

販売用不動産の売却可能性について

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

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

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

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

営業エリアに関連するリスクについて

当社グループでは、営業エリアを原則東京23区の駅徒歩10分以内に特化したことで、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) 賃貸用不動産（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。

(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、54.6%と高水準であります。

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

調達のリスクについて

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

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

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

(8) 設計・建築工事について

当社グループは、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・建築費用の上昇等により、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

なお、半導体等を含む建設関連資材の供給状況によっては、工事の遅延等により、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を継続的に行っており、新たな工事の発注先を選定する際には反社会的組織との関連調査及び財務調査も実施して決定しております。

(9) 物件の引渡し時期について

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

このため、天候不順や自然災害及び感染症蔓延等を原因として建設会社の人手不足等による工期遅延により、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。

また、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当社グループでのコントロール下にはありませんので、販売会社の販売状況によっては、当社グループの当該決算期業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 人材確保について

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

(11) 法的規制について

当社グループの事業は、「建築士法」・「宅地建物取引業法」・「金融商品取引法」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」・「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 2017年9月10日 ～2022年9月9日	建築士法	第26条等
宅地建物取引業者免許	株式会社アーバネットコーポレーション	東京都知事(5)第75706号 2017年10月18日 ～2022年10月17日	宅地建物取引業法	第66条等
	株式会社アーバネットリビング	東京都知事(2)第97760号 2020年4月25日 ～2025年4月24日		
第二種金融商品取引業登録	株式会社アーバネットコーポレーション	関東財務局長(金商)第1178号	金融商品取引法	第52条等
マンション管理業者登録	株式会社アーバネットリビング	国土交通大臣(2)第034154号 2020年3月19日 ～2025年3月18日	マンションの管理の 適正化の推進に関する 法律	第83条等

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

(12) 個人情報の漏洩について

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

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

(13) 訴訟等の可能性について

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

また、当社は設立から20年以上が経過し、当社グループが過去に販売した物件における瑕疵の発生も可能性があります。

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。

現在、当社は、1プロジェクトにおいて訴訟案件を抱えており、顧問弁護士と相談をしつつ、適切に対応いたしております。

(14) ホテル事業について

当社グループは販売先の多様化を目的に、2020年10月に自社保有ホテルを、東京・蒲田駅前に開業しております。

当該ホテルにつきましては、東京五輪開催に合わせて当初2020年6月に竣工し7月にオープンする予定でしたが、新型コロナウイルスの感染拡大により開業時期を遅らせました。またその後の国や都からの各種発令により、ホテル運営は極めて厳しい状況が続きましたが、開業時の保守的な計画は概ね達成することができております。当社グループは当面のホテル事業につきまして保守的な計画を立てておりますが、今後変異株を含む感染症拡大が長期に及ぶ場合、また予期せぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 新型コロナウイルスの感染拡大について

当社グループでは新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、従業員及び取引先の安全を第一に考え、時差出勤やリモートワーク等のIT環境整備に努めるとともに、感染予防強化とワクチン接種支援を進め、感染者発生時でも安定した事業継続ができるよう体制整備に努めてまいります。

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

(16) その他について

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

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

3【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209億55百万円（前連結会計年度比4.8%減）、営業利益23億21百万円（同6.6%減）、経常利益20億80百万円（同5.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益12億81百万円（同14.9%減）となり、いずれの数値も期初の業績予想数値を上回ることができました。

これは、当社グループの中核事業である東京都心の投資用ワンルームマンション市場において、用地仕入価格の高騰及び建築コスト上昇等により利益率が低下する傾向の中、東京23区、駅徒歩10分以内という厳しい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棟販売という当社基本ビジネスモデルが、コロナ禍の現状においても、将来不安を抱えた若年層の不動産投資意欲、相続税対策を目的とした富裕層による需要、企業による社宅需要、潤沢な資金を蓄えたファンド・リートによる収益物件への需要に応え続けている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。

なお、当社グループは従来、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする「不動産事業」の単一セグメントとしておりましたが、ホテル事業の運営を2020年10月14日より開始したことに伴い、当連結会計年度より「不動産事業」及び「ホテル事業」の2区分に変更しております。そのため、不動産事業における事業内容別の売上高を除き、前連結会計年度との比較・分析を行っておりません。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、売上高は209億30百万円、セグメント利益は34億9百万円となりました。

このうち、不動産開発販売につきましては、投資用ワンルームマンション等15棟683戸及び用地1件の売却により、売上高は202億57百万円（前連結会計年度比4.2%減）となりました。なお、期初では14棟674戸の売上計上を予定していましたが、2022年6月期竣工予定物件の一部9戸が当連結会計年度の売上計上となりました。また、不動産仕入販売につきましては、中古分譲マンションの買取再販（5戸）により、売上高は1億99百万円（同50.7%減）となりました。その他不動産事業につきましては、不動産仲介及び不動産賃貸業等により、売上高は4億73百万円（同2.7%増）となりました。

（ホテル事業）

ホテル事業につきましては、「ホテルアジュール東京蒲田」の宿泊料等により、売上高は24百万円、セグメント損失は1億13百万円となりました。

当該ホテルの開業は新型コロナウイルス感染症禍中の2020年10月で、開業当初からの厳しい経営環境を前提に保守的な計画を立てましたが、客室単価の見直しや客室稼働率向上のための様々な施策を打ち出し、概ね達成することができました。

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11億75百万円増加した351億75百万円、総負債が、前連結会計年度末に比べ3億91百万円増加した215億83百万円、純資産が、前連結会計年度末に比べ7億84百万円増加した135億91百万円となりました。

（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10億75百万円増加し、287億55百万円となりました。これは主として現金及び預金が17億4百万円減少する一方で、用地購入を積極化した結果、たな卸資産が24億59百万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99百万円増加し、64億19百万円となりました。これは主として賃貸用物件の一部で減損損失1億16百万円を計上した一方で、収益物件1件を3億56百万円で購入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31億1百万円減少し、93億78百万円となりました。これは主として工事の順調な竣工と堅調な売上により、1年内返済予定の長期借入金25億56百万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34億92百万円増加し、122億5百万円となりました。これは主として、2019年12月に調達した増資資金の一部を収益物件に係る長期借入金の返済に充当する一方、厳しい仕入環境の中でも好立地の土地購入を積極的に進めた結果、長期借入金が増加したことに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7億84百万円増加し、135億91百万円となりました。これは主として利益剰余金が7億48百万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ける資金の減少が、財務活動における資金の増加を上回ったため、前連結会計年度末に比べ17億4百万円減少の71億93百万円となりました。

これは主に、コロナ禍においても高騰が続く都心の不動産市場と、投資用ワンルームマンション市場を取り巻く状況、低金利下の金融市場等を総合的に判断し、好立地に絞った用地に関しては大型物件についても積極的に購入してきたため、仕掛販売用不動産が増加し、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなった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、14億34百万円(前連結会計年度は11億43百万円の増加)となりました。これは主に税金等調整前当期純利益を計上する一方で、たな卸資産及び法人税等の支払額が増加し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、3億91百万円(前連結会計年度は8億36百万円の減少)となりました。これは主に収益物件1件を3億56百万円で購入するなど有形固定資産の取得によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は、1億21百万円(前連結会計年度は32億96百万円の増加)となりました。これは主に長期借入金の返済及び配当金の支払により資金が減少する一方で、自社開発用地のための長期借入金がすべて調達でき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 2020年7月1日 至 2021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	20,257,459	96.7	4.2
	不動産仕入販売	199,853	1.0	50.7
	その他	473,561	2.2	2.7
	計	20,930,875	99.9	-
ホテル事業		24,528	0.1	-
合計		20,955,404	100.0	4.8

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社グループは、前連結会計年度まで「不動産事業」の単一セグメントとしておりましたが、当連結会計年度より「不動産事業」及び「ホテル事業」の2区分に変更したため、不動産事業における事業内容別の売上高を除き、セグメント別の前年同期比は記載しておりません。

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

相手先	前連結会計年度 自 2019年7月1日 至 2020年6月30日		当連結会計年度 自 2020年7月1日 至 2021年6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
A社	-	-	4,175,000	19.9
B社	-	-	2,338,810	11.2
株式会社アセットリード	1,169,857	5.3	2,249,535	10.7
C社	9,026,255	41.0	-	-
株式会社明和	4,828,822	21.9	-	-

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. A社、B社及びC社と当社との間に守秘義務契約があるため、社名の公表は控えさせていただきます。

(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、2020年8月6日に開示しました決算短信における業績予想を超える209億55百万円(前連結会計年度比4.8%減)となりました。

これは、主に、新型コロナウイルス感染症の蔓延により、仕入や営業活動が制約され、社員の出勤制限も続く中、これまで進めてきた販売先の多角化により、契約済みの全物件を予定どおり売却できたことに加え、木目細かい工程管理により順調に工事竣工となった2022年6月期販売予定物件の一部9戸が、旺盛な投資用ワンルームマンション需要を背景に、当連結会計年度に計上されたことによるものと認識いたしております。

b. 営業利益

当連結会計年度における営業利益は、23億21百万円（前連結会計年度比6.6%減）と、売上高と同じく予想数値を上回りました。

これは、主に、長年にわたる徹底したモノづくりにこだわる当社グループの姿勢が販売先から高く評価され、適時かつ最適な販売活動の結果、数物件について当初想定以上の価格で売却できたことによるものであり、当社グループが重要指標とする売上総利益率は、前連結会計年度を0.7ポイント上回り18.1%となりました。

しかしながら、開発用地の高騰と建築費の高止まりは数年来続いており、売上総利益率の低下傾向は今後も続くことから、一層の営業努力が必要であると認識いたしております。

なお、販売費及び一般管理費は、不動産仲介に係る支払手数料の増加を主因として、前連結会計年度比1億29百万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、20億80百万円（前連結会計年度比5.4%減）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と建築工期を中心とした開発期間の長期化により、営業外費用である支払利息が増加する傾向がありますが、取引金融機関との良好な関係構築の結果、金融関連費用は減少しております。

なお、長期にわたる低金利政策は当面は継続するものと認識しておりますが、金融機関の動向については、今後も常に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、12億81百万円（前連結会計年度比14.9%減）となりました。これは、経常利益に特別損益項目を加減し、法人税等合計及び非支配株主に帰属する当期純利益を差し引いたものであります。

前連結会計年度は特別損益が発生しませんでした。当連結会計年度においては、特別利益には新株予約権戻入益7百万円を計上、特別損失には減損損失1億16百万円等を計上いたしました。

法人税等合計については、前連結会計年度は6億81百万円、当連結会計年度は6億46百万円でした。また、法人税等調整額は、前連結会計年度は2百万円、当連結会計年度は47百万円となり、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。

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

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

資本の財源及び資金の流動性

a. 財務戦略の基本的な考え方

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

b. 経営資源の配分に関する考え方

資金の流動性における最大の項目である現金及び預金については、当社は過去のリーマンショックの経験から、東京23区、駅徒歩10分以内という当社開発用地における土地価格の下落率を最大35%と想定し、毎月の用地購入から売買契約締結前のたな卸不動産総額の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、不動産開発事業における開発用地の取得及び建築工事代金等のプロジェクト資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトや物件ごとに取引金融機関より調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、借入金並びに現金及び預金の残高を検討材料としております。

d. 資金調達

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

設備投資は、内部資金及び外部資金を有効に活用して実施してまいります。当社グループは販売先の多様化を目的に、2020年6月竣工のホテルを自社保有しております。

当社グループは将来の大規模な経済変動を見据え、2019年12月の20億円強の増資及び2020年3月の子会社による15億円の優先株式の発行により、35億円強をグループとして調達しております。

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

経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況

当社の経営方針・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0.7ポイント上回り18.1%となりました。

当連結会計年度の実績値は、売上高・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する当期純利益のいずれについても、2020年8月6日に開示いたしました決算短信における2021年6月期の連結業績予想数値を上回ることができました。

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

項目	売上高 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	親会社株主に 帰属する 当期純利益 (百万円)	1株当たり 当期純利益 (円)
予想数値 (A)	20,000	2,050	1,770	1,100	35.06
実績値 (B)	20,955	2,321	2,080	1,281	40.85
差額 (B) - (A)	955	271	310	181	5.79
予想比 (%) (B) / (A)	104.8	113.3	117.6	116.5	116.5

売上高が予想数値を上回った主因は、投資用ワンルームマンション販売について、当連結会計年度の販売予定物件が完売したこと、及び2022年6月期販売予定物件の一部9戸が当連結会計年度に計上されたことによるものであります。

営業利益、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益が予想数値を上回った主因は、適時最適な販売活動の結果、当初想定以上の価格で売却できた物件があったことによるものであります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度に実施いたしました設備投資額は392百万円であり、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。

このうち、不動産事業においては、固定収入の拡大を目的とした賃貸用不動産「マーシャルハイツ杉並」に係る土地並びに建物及び構築物の取得等により、371百万円の設備投資を実施いたしました。

また、ホテル事業においては、当連結会計年度に開業した「ホテルアジュール東京蒲田」の設備の整備を目的とした工具、器具及び備品並びにソフトウェアの取得等により、1百万円の設備投資を実施いたしました。

2【主要な設備の状況】

(1) 提出会社

2021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	13,282	-	38,878	20,189	72,349	41 〔1〕
L-GRAZIA 東高円寺 (東京都杉並区)	不動産事業	賃貸用不動産	215,759	478,891 (342.71)	-	-	694,651	-
アリアコート 八丁畷 (神奈川県川崎市)	不動産事業	賃貸用不動産	242,617	114,894 (198.34)	-	-	357,511	-
アジュールコート 品川中延 (東京都品川区)	不動産事業	賃貸用不動産	493,461	398,584 (1,045.79)	-	-	892,045	-
アリアコート 多摩川 (東京都大田区)	不動産事業	賃貸用不動産	186,201	217,536 (273.42)	-	-	403,737	-
アジュールコート 北品川 (東京都品川区)	不動産事業	賃貸用不動産	448,588	369,001 (343.81)	-	-	817,589	-
グリーンエイト 登戸 (神奈川県川崎市)	不動産事業	賃貸用不動産	158,994	245,917 (607.36)	-	-	404,911	-
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	39,775	330,973 (532.90)	-	-	370,749	-
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	784,021	644,208 (269.08)	-	2,682	1,430,913	-

(注) 1. 帳簿価額には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の平均雇入人員であります。

4. 現在休止中の設備はありません。

5. 上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

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

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 年間賃借料は、当事業年度の賃借料を記載しております。

- (2) 国内子会社
重要性が乏しいため記載を省略しております。

3 【設備の新設、除却等の計画】

- (1) 重要な設備の新設等
該当事項はありません。

- (2) 重要な設備の除却等
該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (2021年6月30日)	提出日現在発行数 (株) (2021年9月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	31,374,100	31,374,100	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株でありま す。
計	31,374,100	31,374,100	-	-

(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。

なお、2016年11月15日の取締役会において決議された新株予約権は、2020年11月30日に行使期間が満了となりました。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

2021年6月30日現在

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)
2016年7月1日～ 2017年6月30日(注)1	117,500	25,091,900	19,505	1,673,797	19,505	1,074,010
2017年7月1日～ 2018年6月30日(注)1	52,200	25,144,100	8,665	1,682,463	8,665	1,082,675
2018年7月1日～ 2019年6月30日(注)1	14,000	25,158,100	2,786	1,685,249	2,786	1,085,461
2019年12月9日(注)2	5,340,000	30,498,100	866,334	2,551,583	866,334	1,951,796
2019年12月25日(注)3	876,000	31,374,100	142,117	2,693,701	142,117	2,093,914

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 有償一般募集

発行価格 344円

発行価額 324.47円

資本組入額 162.235円

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

発行価格 324.47円

資本組入額 162.235円

割当先 S M B C日興証券株式会社

4. 2019年12月3日提出の有価証券届出書の訂正届出書に記載いたしました「手取金の使途」について、前事業年度及び当事業年度において、それぞれ下記のとおり変更いたしました。なお、変更箇所には下線を付しております。

(1) 前事業年度における変更

変更の理由

当社は、調達した資金について、ホテル事業における開発資金の一部に充当する予定でしたが、開発費用の圧縮やコロナ禍を踏まえた投資内容の見直しを図った結果、2020年6月末までにホテル事業に関する充当額は当初予定額を下回ることとなりました。

変更の内容

[変更前]

上記差引手取概算額1,710,596,800円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限281,972,720円と合わせて、手取概算額合計上限1,992,569,520円について、2020年6月末までに990,000,000円をホテル事業における開発資金の一部に、2021年6月末までに130,000,000円をホテル事業における設備追加資金の一部に、2021年6月末までに872,569,520円を賃貸用不動産の取得資金の一部に充当する予定であります。

[変更後]

上記差引手取概算額1,710,596,800円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限281,972,720円と合わせて、手取概算額合計上限1,992,569,520円について、2020年6月末までに787,913,053円をホテル事業における開発資金の一部に、2021年6月末までに130,000,000円をホテル事業における設備追加資金の一部に、2021年6月末までに872,569,520円を賃貸用不動産の取得資金の一部に充当する予定であります。

(2) 当事業年度における変更

変更の理由

当社は、調達した資金について、ホテル事業における開発資金の一部並びに設備追加資金の一部に充当する予定でしたが、開発費用の圧縮やコロナ禍を踏まえた投資内容の見直しを図った結果、ホテル事業に関する充当額は当初予定額を下回ることとなりました。また、賃貸用不動産の取得につきましても、都心の不動産物件の価格高騰が続いており、当社の投資用ワンルームマンションの開発立地にある収益物件の取得が困難を極めたことから、2021年6月末までの賃貸用不動産取得への充当額は当初予定額を下回ることとなりました。この結果、残額が848百万円生じたので、財務基盤強化を図るため、同額を既存の賃貸用不動産に係る長期借入金の返済の一部に充当することいたしました。

変更の内容

下記の[変更前]は、前事業年度における変更後の記載に基づいております。

[変更前]

上記差引手取概算額1,710,596,800円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限281,972,720円と合わせて、手取概算額合計上限1,992,569,520円について、2020年6月末までに787,913,053円をホテル事業における開発資金の一部に、2021年6月末までに130,000,000円をホテル事業における設備追加資金の一部に、2021年6月末までに872,569,520円を賃貸用不動産の取得資金の一部に充当いたしました。

[変更後]

上記差引手取概算額1,710,596,800円については、一般募集と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限281,972,720円と合わせて、手取概算額合計上限1,992,569,520円について、2020年6月末までに787,913,053円をホテル事業における開発資金の一部に、2021年6月末までに356,147,242円を賃貸用不動産の取得資金の一部に、848,509,225円を既存の賃貸用不動産に係る長期借入金の返済の一部に充当いたしました。

(5) 【所有者別状況】

2021年6月30日現在

区分	株式の状況（1単元の株式数100株）							単元未満株式の状況（株）	
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他		計
					個人以外	個人			
株主数（人）	-	3	14	88	34	41	17,429	17,609	-
所有株式数（単元）	-	833	9,845	73,954	6,111	281	222,549	313,573	16,800
所有株式数の割合（%）	-	0.27	3.14	23.58	1.95	0.09	70.97	100.00	-

（注）自己株式62株は「単元未満株式の状況」に含まれております。

(6) 【大株主の状況】

2021年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社服部	東京都練馬区石神井町3-3-33	5,616,000	17.90
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	588,000	1.87
塩田 浩二	兵庫県神戸市西区	414,800	1.32
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	東京都千代田区大手町1-9-7	393,172	1.25
服部 弘信	東京都練馬区	384,000	1.22
服部 信治	東京都練馬区	350,000	1.12
奥田 周二	神奈川県川崎市高津区	314,100	1.00
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	0.89
小幡 正行	千葉県松戸市	182,500	0.58
熊本 久人	長崎県長崎市	170,000	0.54
計	-	8,692,572	27.71

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 31,357,300	313,573	-
単元未満株式	普通株式 16,800	-	-
発行済株式総数	31,374,100	-	-
総株主の議決権	-	313,573	-

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

【自己株式等】

該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	62	-	62	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2021年9月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

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

当事業年度の配当につきましては、上記方針に基づき1株当たり17円の配当(うち中間配当7円)を実施することを決定しました。この結果、当事業年度の連結配当性向は41.6%となりました。

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など、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24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)
2021年2月4日 臨時取締役会決議	219,618	7.00
2021年8月5日 臨時取締役会決議	313,740	10.00

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

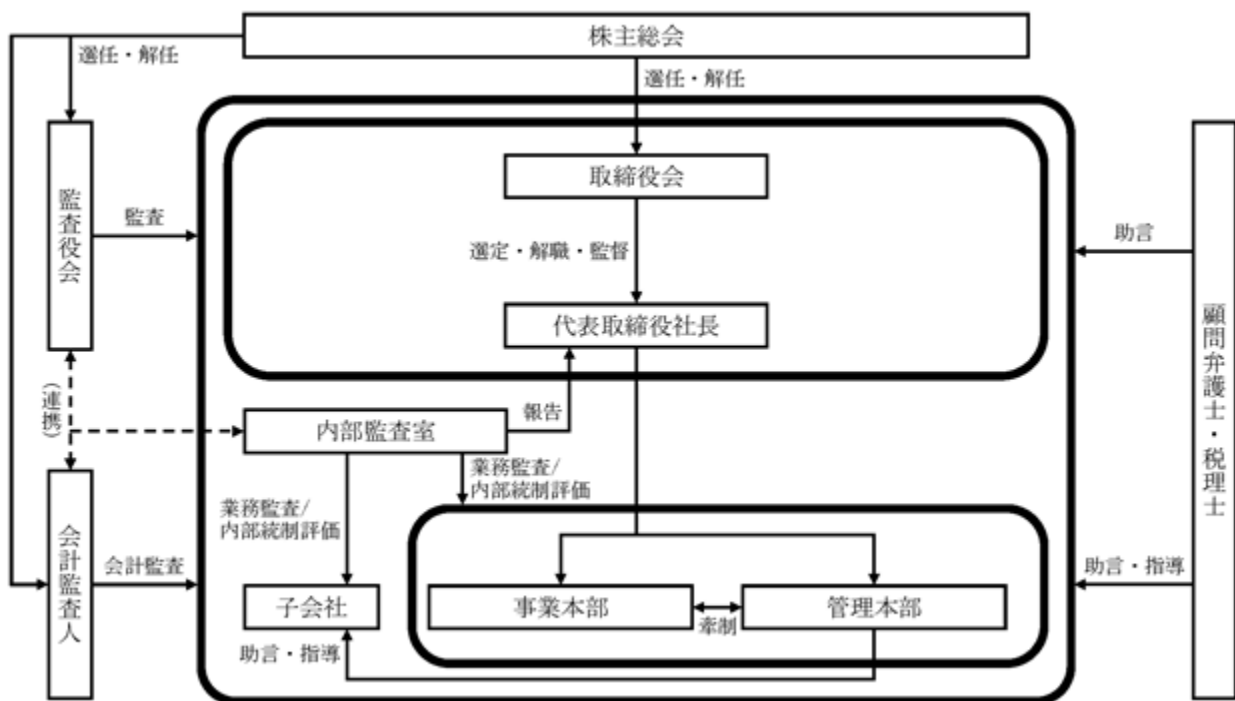
企業統治の体制

イ 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

本書提出日現在、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。



ロ 企業統治に係る機関の概要

株主総会

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

取締役会

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

監査役会

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

2 本部体制

当社は業務執行に当たり、2本部制を実施しております。事業部門を統括する事業本部の責任者として上席執行役員事業本部長 猪野晃史を置き、執行役員及び部長を有する都市開発第一部・都市開発第二部・企画建設部・渉外推進部の4部門を管掌しております。一方、管理部門を統括する管理本部の責任者として取締役上席執行役員管理本部長 赤井渡を置いて、執行役員及び部長を有する経営管理部・システム統括室・経理部・財務部・総務部の5部門を統括しております。

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

企業統治に関するその他の事項

イ 内部統制システムの整備の状況

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

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

ロ リスク管理体制の整備の状況

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

八 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など、適切に管理を行っております。また、子会社の取締役及び監査役を当社役職員が兼務し、子会社の業務執行状況につき監視及び監督を行っており、子会社管理の適正化と強化により相互の利益を増進し、企業集団としての事業の発展を図っております。

財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

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

取締役に関する事項

（取締役の定数）

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

（取締役の任期）

当社は、取締役の任期を選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとしております。これは、取締役の経営責任を明確にし、経営体制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に定めております。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いません。

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。

□ 剰余金の配当等

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

八 取締役及び監査役の責任免除

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

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性10名、女性1名（役員のうち女性の比率9%）

役職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長	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	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 専務取締役 当社設立 代表取締役 代表取締役社長（現任）	(注) 3	350,000
取締役副社長	田中 敦	1969年 4月28日	1989年 1月 1990年 1月 1994年 9月 1997年 1月 1998年 3月 2003年 1月 2007年 7月 2009年 7月 2011年 7月 2012年 7月 2018年 9月 2019年10月 2021年 7月	西部不動産株式会社入社 株式会社丸増入社 菱和ハウス株式会社入社 株式会社ケイ・エス・シー入社 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 兼 都市開発部長 兼 開発営業部長 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（現任）	(注) 3	26,200
取締役 管理本部長	赤井 渡	1964年 3月12日	1988年 4月 2006年 7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	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな 銀行）入行 同行 成瀬支店長 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（現 任）	(注) 3	5,000
取締役 事業本部 企画建設部長	梶河 孝志	1957年10月24日	1981年 4月 1986年 2月 1997年 7月 1998年12月 2007年 7月 2009年 7月 2019年10月	株式会社アイ設計事務所入社 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 当社入社 取締役 設計部長 取締役 執行役員 設計部長 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企 画建設部長 取締役 執行役員 事業本部 企画建設部 長（現任）	(注) 3	82,200
取締役 事業本部 渉外推進部長	木村 義純	1965年 9月18日	1988年 4月 1997年 9月 1999年 8月 2007年 7月 2009年 7月 2019年10月 2021年 7月	株式会社名星都市設計一級建築士事務所 （現：株式会社イクス・アーク都市設 計）入社 当社入社 取締役 企画開発部長 取締役 執行役員 企画開発部長 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企 画開発部長 取締役 執行役員 事業本部 企画開発部 長 取締役 執行役員 事業本部 渉外推進部 長（現任）	(注) 3	164,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役	中島 信一郎	1956年11月1日	1990年4月 弁護士登録(堀川法律事務所所属) 1999年4月 下谷中島法律事務所開設 2012年1月 中島信一郎法律事務所開設(現:弁護士法人中島信一郎法律事務所)(現任) 2017年9月 当社 取締役(現任) 2019年6月 生活協同組合コープみらい員外監事(現任)	(注)3	-
取締役	篠田 哲志	1950年6月25日	1973年4月 東洋証券株式会社入社 1997年2月 同社 名古屋支店長 2000年6月 同社 取締役総合企画部担当 2004年4月 同社 常務取締役西日本地区担当 2005年6月 同社 常務執行役員西日本地区担当 2006年6月 同社 常務取締役監査部・リスク管理部 管掌 兼 人事総務部・引受審査室担当 2007年4月 同社 常務取締役業務執行統括 2007年6月 同社 代表取締役社長 2011年6月 同社 代表取締役会長監査部担当 2016年6月 同社 相談役 2016年7月 日本取引所自主規制法人規律委員会委員 2016年11月 株式会社日本トリム社外監査役(現任) 2017年4月 東洋証券株式会社特別顧問 2018年9月 当社 取締役(現任)	(注)3	-
取締役	山口 さやか	1980年8月12日	2003年4月 中央青山監査法人(現 PwCあらた有限責任監査法人)入所 2006年5月 公認会計士登録 2013年8月 税理士登録 2013年8月 公認会計士山口さやか事務所開設(現任) 2015年9月 TAXパートナーズ税理士法人設立 社員就任(現任) 2018年6月 大成ラミック株式会社 社外監査役(現任) 2021年9月 当社 取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役	進藤 祥一	1955年1月25日	1977年4月 株式会社協和銀行(現:株式会社りそな銀行)入行 2001年11月 阿部興業株式会社入社 2007年10月 リゾートトラスト株式会社入社 2018年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
監査役	椎熊 正大	1947年4月21日	1971年4月 株式会社協和銀行(現:株式会社りそな銀行)入行 1995年11月 日東建設株式会社(現:みらい建設工業株式会社)入社 2010年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
監査役	徳山 秀明	1969年5月10日	1996年10月 中央監査法人入社 1999年5月 公認会計士登録 2006年4月 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 2009年3月 監査法人五大入社 2013年8月 監査法人五大代表社員 2017年8月 徳山秀明公認会計士事務所開設(現任) 2018年9月 当社 監査役(現任) 2021年5月 株式会社グラフィイトデザイン 社外取締役(現任)	(注)4	-
計					627,400

- (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 椎熊正大及び徳山秀明は、社外監査役であります。
3. 取締役の任期は、2021年6月期に係る定時株主総会終結の時から2022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、2018年6月期に係る定時株主総会終結の時から2022年6月期に係る定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社は、法令に定める監査役の数に欠けることになる場合に備え、会社法第329条第3項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
徳原 信博	1951年1月17日	1974年4月 野村證券株式会社入社 1989年6月 同社 北九州支店長 1994年6月 同社 大阪支店事業法人部長 2003年4月 野村ファンドネット証券株式会社執行役 2004年1月 同社 年金業務部長 2006年4月 株式会社ジャスダック証券取引所 執行役員 2008年6月 同社 常務執行役ステークホルダーズ本部長 IPO サポート部長 2010年4月 エース証券株式会社 執行役員専務 法人本部長 2010年6月 株式会社エースコンサルティング取締役社長 2012年4月 エース証券株式会社 執行役員専務 法人開発本部長 2019年4月 同社 顧問 2019年7月 イノベーション・エンジン株式会社 顧問(現任) 2019年7月 株式会社マジカルポケット 顧問(現任) 2020年7月 株式会社日本ビジネスイノベーション 顧問(現任) 2021年8月 KYCコンサルティング株式会社 顧問(現任) 2021年9月 JIA証券株式会社 社外監査役(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(事業本部長 猪野晃史、管理本部長 赤井渡)、執行役員は3名(事業本部 企画建設部長 梶河孝志、事業本部 渉外推進部長 木村義純、管理本部 経理部長 中嶋洋)の5名で構成されております。

社外取締役及び社外監査役

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

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

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

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

なお、上記3名の社外取締役は、いずれも非常勤であります。

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

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

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

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

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

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

(3) 【監査の状況】

監査役監査の状況

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

常勤社外監査役 進藤祥一氏及び社外監査役 椎熊正大氏は、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。

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
進藤 祥一	在任期間中 14回	14回
椎熊 正大	在任期間中 14回	13回
徳山 秀明	在任期間中 14回	14回

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

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

内部監査の状況

当社は内部監査を担当する組織として、内部監査室(2名)を設定しております。

内部監査室は代表取締役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、代表取締役社長、取締役会及び監査役会に対して報告説明しております。

また、内部統制評価につきましては、企業会計審議会の「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社長、取締役会及び監査役会に対して報告説明すると同時に、会計監査人と共有しております。

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

16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 関口 男也

指定有限責任社員 業務執行社員 筑紫 徹

d. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士5名、公認会計士試験合格者4名、その他3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	18,000	3,000	21,000	-
連結子会社	-	-	7,500	-
計	18,000	3,000	28,500	-

前連結会計年度の当社における非監査業務の内容は、公認会計士法第2条第1項の業務以外の業務(非監査業務)であるコンフォート・レターの作成業務であります。

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

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	-	-	-	2,300
連結子会社	-	-	-	1,020
計	-	-	-	3,320

当連結会計年度の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などを確認し、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、当該決定方針に沿ったものであると判断しております。

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）とし、各取締役の役位に応じて他社水準、当社の業績等を考慮したうえで決定する。

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、固定報酬のみとする。

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社長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取締役管理本部長が提案し、代表取締役社長服部信治が総合的に勘案して決定する。

代表取締役社長に委任する理由は、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、会社組織全体を俯瞰する立場の代表取締役社長が最も適しているためであります。

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

各取締役の報酬は、社長が2020年9月28日開催の取締役会で委任を受け、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で決定しております。また、各監査役の報酬は、2020年10月15日開催の監査役会において株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で決定しております。

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	左記のうち、 非金銭報酬等	
取締役 (社外取締役を除く。)	171,300	171,300	-	-	6
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	28,800	28,800	-	-	6

(注) 上表には、2020年9月28日開催の第23回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

役員ごとの連結報酬等の総額等

連結報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

使用人兼務役員の使用人分給与のうち重要なもの

総額(千円)	対象となる役員の員数(名)	内容
50,021	3	使用人兼務取締役の使用人給与相当額であります。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

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

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式
該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式
該当事項はありません。

第5【経理の状況】

1 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。

(2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。

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

2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2020年7月1日から2021年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年7月1日から2021年6月30日まで)の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査を受けております。

3 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,908,267	7,203,312
リース投資資産	1 27,276	1 29,397
販売用不動産	1 2,351,958	1 2,225,450
仕掛販売用不動産	1 16,063,441	1 18,686,211
貯蔵品	36,673	191
前渡金	29,920	129,167
前払費用	22,441	27,134
その他	239,572	454,407
流動資産合計	27,679,551	28,755,271
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,209,260	1 3,250,130
減価償却累計額	467,221	590,491
建物及び構築物(純額)	2,742,038	2,659,639
工具、器具及び備品	8,915	10,301
減価償却累計額	5,096	6,386
工具、器具及び備品(純額)	3,819	3,914
土地	1 2,948,901	1 3,163,197
リース資産	63,706	70,014
減価償却累計額	33,284	38,691
リース資産(純額)	30,421	31,322
有形固定資産合計	5,725,180	5,858,073
無形固定資産		
ソフトウェア	1,083	4,140
無形固定資産合計	1,083	4,140
投資その他の資産		
出資金	960	960
長期前払費用	2,387	542
繰延税金資産	76,015	28,514
リース投資資産	1 280,698	1 250,610
敷金及び保証金	59,573	57,287
その他	174,160	219,857
投資その他の資産合計	593,794	557,772
固定資産合計	6,320,059	6,419,986
資産合計	33,999,610	35,175,257

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,190,812	1,400,124
短期借入金	655,020	400,000
1年内返済予定の長期借入金	1,923,216	1,667,560
リース債務	13,582	15,246
未払金	120,319	57,651
未払費用	19,440	16,616
未払法人税等	520,848	-
未払消費税等	4,637	-
前受金	669,460	752,637
預り金	35,397	46,690
その他	18,776	14,893
流動負債合計	12,479,512	9,378,419
固定負債		
長期借入金	1,860,734	1,120,894
リース債務	22,764	21,231
退職給付に係る負債	50,712	57,038
その他	31,875	37,701
固定負債合計	8,712,696	12,205,434
負債合計	21,192,208	21,583,854
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,693,701	2,693,701
資本剰余金	2,191,829	2,191,829
利益剰余金	6,403,224	7,151,425
自己株式	17	17
株主資本合計	11,288,737	12,036,938
新株予約権	7,700	-
非支配株主持分	1,510,964	1,554,464
純資産合計	12,807,401	13,591,403
負債純資産合計	33,999,610	35,175,257

【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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
売上高	22,018,582	20,955,404
売上原価	18,184,984	17,154,864
売上総利益	3,833,597	3,800,539
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	323,398	336,848
役員報酬	206,550	204,000
賞与	138,664	140,215
退職給付費用	30,672	11,354
法定福利費	72,500	73,915
広告宣伝費	14,051	19,806
販売促進費	2,838	2,485
旅費及び交通費	21,507	19,695
消耗品費	7,656	25,213
地代家賃	68,125	70,103
保険料	22,817	23,879
租税公課	129,135	167,425
支払手数料	107,148	181,953
支払報酬	29,695	41,604
業務委託費	31,285	31,131
減価償却費	23,918	17,958
その他	118,906	111,198
販売費及び一般管理費合計	1,348,873	1,478,791
営業利益	2,484,724	2,321,748
営業外収益		
受取利息	51	69
受取配当金	183	9
株主優待引当金戻入額	7,735	-
雑収入	1,932	4,788
営業外収益合計	9,902	4,866
営業外費用		
支払利息	187,009	158,550
株式交付費	28,648	-
支払手数料	71,284	72,389
雑損失	8,921	1,896
その他	-	13,088
営業外費用合計	295,863	245,925
経常利益	2,198,762	2,080,689
特別利益		
新株予約権戻入益	-	7,700
特別利益合計	-	7,700
特別損失		
減損損失	-	1,116,677
その他	-	202
特別損失合計	-	116,879
税金等調整前当期純利益	2,198,762	1,971,509
法人税、住民税及び事業税	679,503	598,948
法人税等調整額	2,225	47,501
法人税等合計	681,728	646,449
当期純利益	1,517,034	1,325,060
非支配株主に帰属する当期純利益	10,964	43,500
親会社株主に帰属する当期純利益	1,506,070	1,281,560

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
当期純利益	1,517,034	1,325,060
その他の包括利益	-	-
包括利益	1,517,034	1,325,060
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,506,070	1,281,560
非支配株主に係る包括利益	10,964	43,500

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年7月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					新株予約権	非支配 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計			
当期首残高	1,685,249	1,183,376	5,487,632	17	8,356,240	7,700	-	8,363,940
当期変動額								
新株の発行	1,008,452	1,008,452			2,016,905			2,016,905
剰余金の配当			590,478		590,478			590,478
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,506,070		1,506,070			1,506,070
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						-	1,510,964	1,510,964
当期変動額合計	1,008,452	1,008,452	915,591	-	2,932,496	-	1,510,964	4,443,461
当期末残高	2,693,701	2,191,829	6,403,224	17	11,288,737	7,700	1,510,964	12,807,401

当連結会計年度（自 2020年7月1日 至 2021年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本					新株予約権	非支配 株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計			
当期首残高	2,693,701	2,191,829	6,403,224	17	11,288,737	7,700	1,510,964	12,807,401
当期変動額								
剰余金の配当			533,358		533,358			533,358
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,281,560		1,281,560			1,281,560
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）						7,700	43,500	35,800
当期変動額合計	-	-	748,201	-	748,201	7,700	43,500	784,001
当期末残高	2,693,701	2,191,829	7,151,425	17	12,036,938	-	1,554,464	13,591,403

【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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021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	2,198,762	1,971,509
減価償却費	112,549	139,622
株式交付費	28,648	-
株主優待引当金の増減額(は減少)	37,893	-
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2,112	6,326
受取利息及び受取配当金	234	78
支払利息	187,009	158,550
減損損失	-	116,677
リース投資資産の増減額(は増加)	26,896	27,967
たな卸資産の増減額(は増加)	809,997	2,459,780
未払消費税等の増減額(は減少)	4,637	4,637
仕入債務の増減額(は減少)	855,674	209,312
前受金の増減額(は減少)	489,536	83,177
その他	105,247	183,075
小計	2,092,522	65,571
利息及び配当金の受取額	234	78
利息の支払額	187,577	162,047
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	761,922	1,337,689
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,143,257	1,434,086
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券の取得による支出	1,000,000	-
有価証券の売却による収入	1,000,000	-
有形固定資産の取得による支出	835,420	391,103
無形固定資産の取得による支出	-	472
その他	750	400
投資活動によるキャッシュ・フロー	836,170	391,975
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)	68,508	255,020
長期借入れによる収入	8,146,140	11,154,000
長期借入金の返済による支出	7,660,445	10,228,536
株式の発行による収入	1,998,303	-
リース債務の返済による支出	20,564	16,574
配当金の支払額	588,755	532,762
非支配株主からの払込みによる収入	1,489,953	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,296,124	121,106
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	3,603,211	1,704,955
現金及び現金同等物の期首残高	5,295,056	8,898,267
現金及び現金同等物の期末残高	1 8,898,267	1 7,193,312

【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 1社
連結子会社の名称 株式会社アーバネットリビング

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(イ) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

連結決算日の市場価格等に基づく時価法

(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)

たな卸資産

ア. 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

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

イ. 貯蔵品

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

(ロ) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産 (リース資産を除く)

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8 ~ 47年

工具、器具及び備品 3 ~ 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。

(二) 重要な収益及び費用の計上基準

ファイナンス・リース取引に係る収益及び費用の計上基準

リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

(ホ) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(ヘ) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

繰延資産の処理方法

株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

退職給付に係る会計処理の方法

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

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当連結会計年度の費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	当連結会計年度
販売用不動産	2,225,450
仕掛販売用不動産	18,686,211

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

2. ホテル事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	当連結会計年度
有形固定資産(ホテル事業)	1,430,913
無形固定資産(ホテル事業)	401
減損損失(ホテル事業)	-

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

金額の算出方法

ホテル事業については、当連結会計年度より開始したホテル事業目的で保有する資産（以下「ホテル不動産」という。）であります。ホテル不動産は主としてホテル事業セグメントとし、物件ごとにグルーピングしております。

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

なお、減損の兆候には、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっていること又は継続してマイナスとなる見込みであることが含まれますが、事業の立上げ時など予め合理的な事業計画が策定されており、当該計画において当初より継続してマイナスとなることが予定され、かつ、実際のマイナスの額が当該計画において予定されていたマイナスの額よりも著しく下方に乖離していない場合には、減損の兆候には該当しないこととされております。

当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル事業から生ずる営業損益及びキャッシュ・フローはマイナスとなっておりますが、当連結会計年度に開業したもので事業の立上げ時であり、予め策定された事業計画よりも著しく下方に乖離していないことから減損の兆候には当たらないと判断しております。

当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

ホテル事業の事業計画によるものであり、主に平均客室単価及び稼働率の見積りに基づいております。なお、新型コロナウイルス感染症の影響を仮定に置いております。

翌連結会計年度の連結財務諸表に与える影響

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

(未適用の会計基準等)

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）

1. 概要

収益認識に関する包括的な会計基準であります。収益は、次の5つのステップを適用し認識されます。

- ステップ1：顧客との契約を識別する。
- ステップ2：契約における履行義務を識別する。
- ステップ3：取引価格を算定する。
- ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。
- ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

2. 適用予定日

2022年6月期の期首より適用予定であります。

3. 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載していません。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載していません。

(連結貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
販売用不動産	873,804千円	687,550千円
仕掛販売用不動産	14,582,885千円	17,489,564千円
建物及び構築物	1,373,541千円	1,122,841千円
土地	1,667,526千円	1,333,313千円
リース投資資産	307,975千円	280,007千円
計	18,805,733千円	20,913,278千円

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	8,223,776千円	6,570,568千円
長期借入金	8,607,344千円	11,856,453千円
計	16,831,120千円	18,427,021千円

(連結損益計算書関係)

1 減損損失

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

当連結会計年度において、当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
三重県 他3県(6ヶ所)	賃貸用不動産	土地

当社グループは、原則として、賃貸用不動産の資産については個々の物件ごとにグルーピングを行っております。

当連結会計年度において、固定資産(賃貸用不動産)について減損損失を認識いたしました。時価が著しく下落した資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として116,677千円を特別損失に計上しました。

なお、当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、建物及び土地については不動産鑑定評価額により評価しております。

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年7月1日 至 2020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)	25,158,100	6,216,000	-	31,374,100
合計(株)	25,158,100	6,216,000	-	31,374,100

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

公募増資による増加	5,340,000株
第三者割当増資による増加	876,000株

2. 自己株式に関する事項

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

3. 新株予約権に関する事項

会社名	内訳	目的となる株式の種類	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	増加	減少	当連結会計年度末	
提出会社	2016年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	7,700
合計			-	-	-	-	7,700

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
2019年8月8日 臨時取締役会	普通株式	276,738千円	11.00円	2019年6月30日	2019年9月30日
2020年2月6日 臨時取締役会	普通株式	313,740千円	10.00円	2019年12月31日	2020年3月30日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2020年8月6日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	313,740千円	10.00円	2020年6月30日	2020年9月29日

当連結会計年度（自 2020年7月1日 至 2021年6月30日）

1. 発行済株式に関する事項

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

2. 自己株式に関する事項

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

3. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2020年8月6日 臨時取締役会	普通株式	313,740	10.00	2020年6月30日	2020年9月29日
2021年2月4日 臨時取締役会	普通株式	219,618	7.00	2020年12月31日	2021年3月29日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2021年8月5日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	313,740千円	10.00円	2021年6月30日	2021年9月27日

(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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
現金及び預金	8,908,267千円	7,203,312千円
預入期間が3か月を超える定期預金	10,000千円	10,000千円
現金及び現金同等物	8,898,267千円	7,193,312千円

(リース取引関係)

(借主側)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、社有車(車両運搬具)、サーバー(工具、器具及び備品)、パーティション(建物附属設備)等であります。

リース資産の減価償却の方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(貸主側)

1. ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
リース料債権部分	51,094千円	50,893千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	23,817千円	21,496千円
リース投資資産	27,276千円	29,397千円

投資その他の資産

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
リース料債権部分	375,594千円	323,202千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	94,895千円	72,591千円
リース投資資産	280,698千円	250,610千円

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

流動資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	51,094	-	-	-	-	-

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2021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	50,893	-	-	-	-	-

投資その他の資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	-	51,093	51,093	51,093	51,093	171,218

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2021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	-	50,889	50,889	50,889	50,889	119,643

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 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
1年内	1,077千円	1,077千円
1年超	8,004千円	6,926千円
合計	9,081千円	8,004千円

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社グループの主たる事業である不動産開発販売事業においては、現金決済をもって物件の引渡し完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生いたしません。営業債権であるリース投資資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権について、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2年半以内であり、財務部が月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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。

前連結会計年度（2020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) 現金及び預金	8,908,267	8,908,267	-
(2) リース投資資産(1)	307,975	307,975	-
資産計	9,216,242	9,216,242	-
(1) 買掛金	1,190,812	1,190,812	-
(2) 未払金	120,319	120,319	-
(3) 未払法人税等	520,848	520,848	-
(4) 未払消費税等	4,637	4,637	-
(5) 短期借入金	655,020	655,020	-
(6) 長期借入金(2)	17,838,560	17,839,388	828
(7) リース債務(2)	36,347	36,421	73
負債計	20,366,546	20,367,447	901

- リース投資資産の連結貸借対照表計上額及び時価については、1年内回収予定のリース投資資産を含めておりません。
- 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（2021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) 現金及び預金	7,203,312	7,203,312	-
(2) リース投資資産(1)	280,007	280,007	-
資産計	7,483,319	7,483,319	-
(1) 買掛金	1,400,124	1,400,124	-
(2) 未払金	57,651	57,651	-
(3) 短期借入金	400,000	400,000	-
(4) 長期借入金(2)	18,764,024	18,764,444	420
(5) リース債務(2)	36,477	36,631	154
負債計	20,658,277	20,658,852	574

- リース投資資産の連結貸借対照表計上額及び時価については、1年内回収予定のリース投資資産を含めておりません。
- 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) 金融商品の時価の算定方法

資 産

(1) 現金及び預金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(2) 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ます。

負 債

(1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金、(5) リース債務

これらの時価については、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ます。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
敷金及び保証金()	59,573	57,287

賃借物件において預託している敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。なお、連結貸借対照表計上額には、敷金の回収が最終的に見込めないと認められる部分の金額(当連結会計年度末 未償却残高9,750千円)が含まれております。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2020年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	8,908,267	-	-	-
リース投資資産	27,276	132,637	148,060	-
合計	8,935,544	132,637	148,060	-

当連結会計年度(2021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	7,203,312	-	-	-
リース投資資産	29,397	143,123	107,487	-
合計	7,232,709	143,123	107,487	-

(注4) 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(2020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	655,020	-	-	-	-	-
長期借入金	9,231,216	4,729,986	1,902,986	122,986	121,042	1,730,344
リース債務	13,582	11,946	10,322	495	-	-
合計	9,899,818	4,741,932	1,913,308	123,481	121,042	1,730,344

当連結会計年度(2021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	400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	6,674,560	8,074,560	2,861,572	123,460	78,732	951,140
リース債務	15,246	13,659	3,870	3,414	286	-
合計	7,089,806	8,088,219	2,865,442	126,874	79,018	951,140

(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 2019年7月1日 至 2020年6月30日	当連結会計年度 自 2020年7月1日 至 2021年6月30日
退職給付に係る負債の期首残高	48,600千円	50,712千円
退職給付費用	30,672千円	11,142千円
退職給付の支払額	28,560千円	4,816千円
退職給付に係る負債の期末残高	50,712千円	57,038千円

(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 2019年7月1日 至 2020年6月30日	当連結会計年度 自 2020年7月1日 至 2021年6月30日
非積立型制度の退職給付債務	50,712千円	57,038千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	50,712千円	57,038千円

	前連結会計年度 自 2019年7月1日 至 2020年6月30日	当連結会計年度 自 2020年7月1日 至 2021年6月30日
退職給付に係る負債	50,712千円	57,038千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	50,712千円	57,038千円

(3) 退職給付費用

	前連結会計年度 自 2019年7月1日 至 2020年6月30日	当連結会計年度 自 2020年7月1日 至 2021年6月30日
簡便法で計算した退職給付費用	30,672千円	11,142千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

該当事項はありません。

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

	前連結会計年度	当連結会計年度
新株予約権戻入益	- 千円	7,700千円

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社
決議年月日	2016年11月15日
付与対象者の区分及び人数	取締役 4名 執行役員 1名 従業員 35名
株式の種類及び付与数	普通株式 240,000株
付与日	2016年11月30日
権利確定条件	権利確定条件は設定しておりません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定しておりません。
権利行使期間	自 2018年12月1日 至 2020年11月30日

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(2021年6月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

会社名	提出会社
決議年月日	2016年11月15日
権利確定前	
前連結会計年度末(株)	-
付与(株)	-
失効(株)	-
権利確定(株)	-
未確定残(株)	-
権利確定後	
前連結会計年度末(株)	175,000
権利確定(株)	-
権利行使(株)	-
失効(株)	175,000
未行使残(株)	-

単価情報

会社名	提出会社
決議年月日	2016年11月15日
権利行使価格(円)	341
行使時平均株価(円)	-
付与日における公正な評価単価(円)	44

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

(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 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
繰延税金資産		
減損損失	- 千円	35,726千円
退職給付に係る負債	15,528千円	17,465千円
たな卸資産の未実現利益	15,310千円	15,310千円
繰延消費税等	9,578千円	5,523千円
未払事業税	27,227千円	762千円
その他	15,025千円	9,175千円
繰延税金資産小計	82,668千円	83,963千円
評価性引当額(注)	6,653千円	42,987千円
繰延税金資産合計	76,015千円	40,975千円
繰延税金負債		
未収事業税	- 千円	12,460千円
繰延税金負債合計	- 千円	12,460千円
繰延税金資産の純額	76,015千円	28,514千円

(注) 評価性引当額が36,334千円増加しております。この増加の主な内容は、減損損失に係る評価性引当額35,726千円を追加的に認識したことに伴うものであります。

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

	前連結会計年度 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
法定実効税率 (調整)	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。	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.16%
評価性引当額の増減		1.84%
住民税均等割		0.16%
その他		0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.79%

(資産除去債務関係)

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

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

(賃貸等不動産関係)

当社グループでは、東京都その他地域において、賃貸用マンション等(土地を含む)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は129,602千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は201,563千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)、減損損失は116,677千円(特別損失に計上)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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	4,165,434	4,214,238
	期中増減額	48,804	167,084
	期末残高	4,214,238	4,381,323
期末時価		4,410,619	4,977,257

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 前連結会計年度増減額(は減少)は、収益物件の取得137,435千円及び減価償却費 88,631千円であります。

当連結会計年度増減額(は減少)は、収益物件の取得371,120千円、減価償却費 87,358千円及び減損損失 116,677千円であります。

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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

当社グループは、前連結会計年度まで「不動産事業」の単一セグメントとしておりましたが、ホテル事業の運営を2020年10月14日より開始したことに伴い、当連結会計年度より「不動産事業」及び「ホテル事業」の2区分に変更しております。

なお、前連結会計年度のセグメント情報を当連結会計年度の報告セグメントの区分方法により作成した情報については、「ホテル事業」が当連結会計年度より開始されたことから、開示を行っておりません。

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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

当社グループは、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注)1	連結財務諸表 計上額 (注)2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	20,930,875	24,528	20,955,404	-	20,955,404
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	20,930,875	24,528	20,955,404	-	20,955,404
セグメント利益 又は損失()	3,409,708	113,126	3,296,582	974,834	2,321,748
セグメント資産	25,719,757	1,433,591	27,153,348	8,021,909	35,175,257
その他の項目					
減価償却費	87,358	34,304	121,663	17,958	139,622
有形固定資産及び無形固定 資産の増加額	371,120	1,994	373,115	19,169	392,284

(注)1. 調整額は、以下のとおりであります。

(1) セグメント利益又は損失()の調整額 974,834千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

(2) セグメント資産の調整額8,021,909千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であり、主に報告セグメントに帰属しない提出会社が保有する現金及び預金等であります。

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

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年7月1日 至 2020年6月30日）

1. 製品及びサービスごとの情報

（単位：千円）

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	21,152,213	405,371	460,997	22,018,582

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
C社	9,026,255
株式会社明和	4,828,822

（注）1. C社と当社との間に守秘義務契約があるため、社名の公表は控えさせていただきます。

2. 当社グループは、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

当連結会計年度（自 2020年7月1日 至 2021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
A社	4,175,000	不動産事業
B社	2,338,810	不動産事業
株式会社アセットリード	2,249,535	不動産事業

（注）A社及びB社と当社との間に守秘義務契約があるため、社名の公表は控えさせていただきます。

【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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

	報告セグメント		全社・消去	合計
	不動産事業	ホテル事業		
減損損失	116,677	-	-	116,677

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
1株当たり純資産額	359.81円	383.66円
1株当たり当期純利益	52.66円	40.85円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	52.64円	-

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 1株当たり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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当連結会計年度 (自 2020年7月1日 至 2021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)	1,506,070	1,281,560
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)	1,506,070	1,281,560
普通株式の期中平均株式数(株)	28,601,382	31,374,038
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)	7,228	-
(うち新株予約権(株))	(7,228)	(-)
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まれなかった潜在株式の概要	-	-

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 (2020年6月30日)	当連結会計年度 (2021年6月30日)
純資産の部の合計額(千円)	12,807,401	13,591,403
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,518,664	1,554,464
(うち新株予約権(千円))	(7,700)	(-)
(うち非支配株主持分(千円))	(1,510,964)	(1,554,464)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	11,288,737	12,036,938
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	31,374,038	31,374,038

(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】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	655,020	400,000	0.49	-
1年内返済予定の長期借入金	9,231,216	6,674,560	0.81	-
1年内返済予定のリース債務	13,582	15,246	1.32	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	8,607,344	12,089,464	0.90	2022年7月～ 2042年8月
リース債務(1年内返済予定のものを除く)	22,764	21,231	1.31	2022年7月～ 2025年7月
合計	18,529,927	19,200,501	-	-

(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	8,074,560	2,861,572	123,460	78,732
リース債務	13,659	3,870	3,414	286

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	2,996,800	8,150,183	17,400,488	20,955,404
税金等調整前四半期(当期)純利益 (千円)	192,205	1,005,385	1,988,870	1,971,509
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (千円)	120,410	673,439	1,306,726	1,281,560
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	3.84	21.46	41.65	40.85

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益又は1株当たり四半期純損失 (円)	3.84	17.63	20.19	0.80

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 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,091,772	6,247,447
リース投資資産	1 27,276	1 29,397
販売用不動産	1 2,175,024	1 2,204,455
仕掛販売用不動産	1 16,113,441	1 18,736,211
貯蔵品	36,673	191
前渡金	29,920	129,167
前払費用	21,829	26,635
未収還付法人税等	133,268	358,767
その他	129,869	97,869
流動資産合計	26,759,076	27,830,142
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 3,173,645	1 3,214,516
減価償却累計額	465,723	587,263
建物及び構築物(純額)	2,707,922	2,627,252
工具、器具及び備品	8,915	10,301
減価償却累計額	5,096	6,386
工具、器具及び備品(純額)	3,819	3,914
土地	1 2,821,873	1 3,036,169
リース資産	63,706	54,872
減価償却累計額	33,284	35,915
リース資産(純額)	30,421	18,957
有形固定資産合計	5,564,037	5,686,294
無形固定資産		
ソフトウェア	1,083	4,140
無形固定資産合計	1,083	4,140
投資その他の資産		
関係会社株式	300,000	300,000
出資金	930	930
長期前払費用	2,387	542
繰延税金資産	59,027	11,942
リース投資資産	1 280,698	1 250,610
敷金及び保証金	59,473	57,187
その他	174,160	219,857
投資その他の資産合計	876,676	841,070
固定資産合計	6,441,797	6,531,504
資産合計	33,200,873	34,361,647

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,184,391	1,387,195
短期借入金	655,020	400,000
1年内返済予定の長期借入金	1,922,384	1,664,732
リース債務	13,582	11,946
未払金	118,401	57,700
未払費用	19,440	16,616
未払法人税等	500,117	-
前受金	637,177	726,201
預り金	35,397	39,477
流動負債合計	12,388,913	9,303,869
固定負債		
長期借入金	1,954,120	1,130,006
リース債務	22,764	10,817
長期未払費用	11,219	56,219
退職給付引当金	50,712	57,038
その他	15,464	15,464
固定負債合計	9,645,279	13,139,604
負債合計	22,034,193	22,443,473
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,693,701	2,693,701
資本剰余金		
資本準備金	2,093,914	2,093,914
その他資本剰余金	97,915	97,915
資本剰余金合計	2,191,829	2,191,829
利益剰余金		
利益準備金	243,918	243,918
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,029,548	6,788,742
利益剰余金合計	6,273,467	7,032,660
自己株式	17	17
株主資本合計	11,158,980	11,918,174
新株予約権	7,700	-
純資産合計	11,166,680	11,918,174
負債純資産合計	33,200,873	34,361,647

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
売上高	21,438,323	20,240,203
売上原価	17,709,218	16,596,329
売上総利益	3,729,105	3,643,873
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	280,234	296,440
役員報酬	203,100	200,100
賞与	125,404	127,912
退職給付費用	30,672	11,354
法定福利費	63,825	65,203
広告宣伝費	13,587	15,861
販売促進費	110	-
旅費及び交通費	19,519	17,848
消耗品費	6,376	24,020
地代家賃	63,347	65,318
保険料	22,738	23,651
租税公課	115,079	141,789
支払手数料	103,817	161,620
支払報酬	28,415	34,434
業務委託費	21,384	28,207
減価償却費	21,888	15,183
その他	112,520	108,975
販売費及び一般管理費合計	1,232,022	1,337,922
営業利益	2,497,083	2,305,950
営業外収益		
受取利息	46	61
受取配当金	183	9
業務受託料	1,179	15,762
株主優待引当金戻入額	7,735	-
雑収入	1,267	3,461
営業外収益合計	11,031	9,294
営業外費用		
支払利息	1,198,011	1,202,736
株式交付費	18,602	-
支払手数料	70,234	72,389
雑損失	8,921	1,401
その他	-	6,443
営業外費用合計	295,769	282,972
経常利益	2,212,344	2,032,273
特別利益		
新株予約権戻入益	-	7,700
特別利益合計	-	7,700
特別損失		
減損損失	-	116,677
その他	-	202
特別損失合計	-	116,879
税引前当期純利益	2,212,344	1,923,093
法人税、住民税及び事業税	665,164	583,456
法人税等調整額	19,551	47,085
法人税等合計	684,715	630,541
当期純利益	1,527,629	1,292,552

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)		当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産開発・販売等売上原価					
1 不動産取得費		8,379,009		11,055,904	
2 建物建築費		7,836,001		7,671,158	
3 経費	1	366,643		283,714	
当期総建築等費用		16,581,654		19,010,776	
期首仕掛販売用不動産たな卸高		15,499,820		16,113,441	
小計		32,081,474		35,124,217	
期末仕掛販売用不動産たな卸高		16,113,441		18,736,211	
当期不動産開発等原価		15,968,032		16,388,006	
期首販売用不動産たな卸高		3,710,332		2,175,024	
小計		19,678,365		18,563,031	
期末販売用不動産たな卸高		2,175,024		2,204,455	
当期不動産開発・販売等売上原価		17,503,340	98.8	16,358,575	98.6
不動産賃貸等売上原価		202,884	1.1	145,646	0.9
業務受託等売上原価		2,992	0.0	2,250	0.0
ホテル売上原価		-	-	89,857	0.5
合計		17,709,218	100.0	16,596,329	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 2019年7月1日 至 2020年6月30日)		当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)	
	(千円)			
外注設計費	180,052		164,034	

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年7月1日 至 2020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	1,685,249	1,085,461	97,915	1,183,376	243,918	5,092,397	5,336,316
当期変動額							
新株の発行	1,008,452	1,008,452		1,008,452			
剰余金の配当						590,478	590,478
当期純利益						1,527,629	1,527,629
当期変動額合計	1,008,452	1,008,452	-	1,008,452	-	937,151	937,151
当期末残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,029,548	6,273,467

	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	17	8,204,924	7,700	8,212,624
当期変動額				
新株の発行		2,016,905		2,016,905
剰余金の配当		590,478		590,478
当期純利益		1,527,629		1,527,629
当期変動額合計	-	2,954,056	-	2,954,056
当期末残高	17	11,158,980	7,700	11,166,680

当事業年度（自 2020年7月1日 至 2021年6月30日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他 資本剰余金	資本剰余金 合計	利益準備金	その他 利益剰余金	利益剰余金 合計
当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,029,548	6,273,467
当期変動額							
剰余金の配当						533,358	533,358
当期純利益						1,292,552	1,292,552
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	-	-	759,193	759,193
当期末残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,788,742	7,032,660

	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	17	11,158,980	7,700	11,166,680
当期変動額				
剰余金の配当		533,358		533,358
当期純利益		1,292,552		1,292,552
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			7,700	7,700
当期変動額合計	-	759,193	7,700	751,493
当期末残高	17	11,918,174	-	11,918,174

【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

時価のあるもの

当事業年度末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

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

(2) 貯蔵品

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産 (リース資産を除く)

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 8 ~ 47年

工具、器具及び備品 3 ~ 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) 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

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

(1) 繰延資産の処理方法

株式交付費は支出時に全額費用として処理しております。

(2) 消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税等は当事業年度の費用としております。

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産等の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	当事業年度
販売用不動産	2,204,455
仕掛販売用不動産	18,736,211

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

2. ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

科目名	当事業年度
有形固定資産(ホテル事業)	1,430,913
無形固定資産(ホテル事業)	401
減損損失(ホテル事業)	-

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

金額の算出方法

ホテル事業については、当事業年度より子会社に運営委託を開始したホテル事業(以下「ホテル運営委託事業」という。)目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)であります。ホテル不動産は主としてホテル事業セグメントとし、物件ごとにグルーピングしております。

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

なお、減損の兆候には、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっていること又は継続してマイナスとなる見込みであることが含まれますが、事業の立上げ時など予め合理的な事業計画が策定されており、当該計画において当初より継続してマイナスとなることが予定され、かつ、実際のマイナスの額が当該計画において予定されていたマイナスの額よりも著しく下方に乖離していない場合には、減損の兆候には該当しないこととされております。

当事業年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル運営委託事業から生ずる営業損益及びキャッシュ・フローはマイナスとなっておりますが、当事業年度に開業したもので事業の立上げ時であり、予め策定された事業計画よりも著しく下方に乖離していないことから減損の兆候には当たらないと判断しております。

当事業年度の財務諸表に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

ホテル運営委託事業の事業計画は、主としてホテル運営の委託先子会社の損益計画上の利益金額より算定される運営委託収入の見積りに基づき策定されるものであり、当該損益計画上の利益金額は主にホテルの平均客室単価及び稼働率の見積りに基づいております。なお、新型コロナウイルス感染症の影響を仮定に置いております。

翌事業年度の財務諸表に与える影響

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

(表示方法の変更)

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に重要な会計上の見積りに関する注記を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
販売用不動産	873,804千円	687,550千円
仕掛販売用不動産	14,582,885千円	17,489,564千円
建物及び構築物	1,350,424千円	1,101,044千円
土地	1,553,647千円	1,219,434千円
リース投資資産	307,975千円	280,007千円
計	18,668,737千円	20,777,601千円

	前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	8,217,944千円	6,564,736千円
長期借入金	8,545,120千円	11,800,061千円
計	16,763,064千円	18,364,797千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)	当事業年度 (自 2020年7月1日 至 2021年6月30日)
営業取引以外の取引による取引高		
営業外収益	1,798千円	5,762千円
営業外費用	11,219千円	45,117千円

(有価証券関係)

子会社株式は、市場価格がなく時価を把握することが極めて困難と認められるため、子会社株式の時価を記載しておりません。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められる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)

前事業年度 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
300,000	300,000

(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 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
繰延税金資産		
減損損失	- 千円	35,726千円
未払事業税	25,749千円	- 千円
退職給付引当金	15,528千円	17,465千円
繰延消費税等	8,810千円	4,574千円
その他	15,026千円	8,921千円
繰延税金資産小計	65,113千円	66,687千円
評価性引当額	6,086千円	42,285千円
繰延税金資産合計	59,027千円	24,402千円
繰延税金負債		
未収事業税	- 千円	12,460千円
繰延税金負債合計	- 千円	12,460千円
繰延税金資産の純額	59,027千円	11,942千円

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 (2020年6月30日)	当事業年度 (2021年6月30日)
法定実効税率 (調整)	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。	30.62%
交際費等永久に損金に算入されない項目		0.16%
評価性引当額の増減		1.88%
住民税均等割		0.12%
その他		0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		32.79%

(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	3,173,645	40,870	-	3,214,516	587,263	121,540	2,627,252
工具、器具及び備品	8,915	1,724	338	10,301	6,386	1,594	3,914
土地	2,821,873	330,973	116,677 (116,677)	3,036,169	-	-	3,036,169
リース資産	63,706	-	8,833	54,872	35,915	11,464	18,957
有形固定資産計	6,068,140	373,568	125,849 (116,677)	6,315,860	629,566	134,599	5,686,294
無形固定資産							
ソフトウェア	2,525	3,574	-	6,099	1,958	517	4,140
無形固定資産計	2,525	3,574	-	6,099	1,958	517	4,140
長期前払費用	2,387	-	1,845	542	-	-	542

(注) 1. 当期減少額の()内は内書きで、減損損失の計上額であります。

2. 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	収益物件(マーシャルハイツ杉並)取得	40,147千円
土地	収益物件(マーシャルハイツ杉並)取得	330,973千円

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】

該当事項はありません。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有していません。

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第23期（自 2019年7月1日 至 2020年6月30日）2020年9月29日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

事業年度 第23期（自 2019年7月1日 至 2020年6月30日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書
2021年7月15日関東財務局長に提出

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度 第23期（自 2019年7月1日 至 2020年6月30日）2020年9月29日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第24期第1四半期（自 2020年7月1日 至 2020年9月30日）2020年11月12日関東財務局長に提出

第24期第2四半期（自 2020年10月1日 至 2020年12月31日）2021年2月4日関東財務局長に提出

第24期第3四半期（自 2021年1月1日 至 2021年3月31日）2021年5月13日関東財務局長に提出

(5) 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）の規定に基づき臨時報告書

2020年9月30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

2021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 関口 男也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 筑紫 徹
業務執行社員

< 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2020年7月1日から2021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2021年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

ホテル事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、固定資産6,419,986千円が計上されている。注記事項「(重要な会計上の見積り) 2.ホテル事業目的で保有する固定資産の減損」に記載のとおり、このうち1,431,314千円(有形固定資産:1,430,913千円、無形固定資産:401千円)は当連結会計年度より開始したホテル事業目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)であり、連結総資産の4%を占めている。</p> <p>ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっていること又は継続してマイナスとなる見込みであることが含まれるが、事業の立上げ時など予め合理的な事業計画が策定されており、当該計画において当初より継続してマイナスとなることが予定され、かつ、実際のマイナスの額が当該計画において予定されていたマイナスの額よりも著しく下方に乖離していない場合には、減損の兆候には該当しないこととされる。</p> <p>当連結会計年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル事業から生ずる営業損益及びキャッシュ・フローはマイナスとなったが、経営者は、予め策定された事業計画よりも著しく下方に乖離していないという理由から減損の兆候は認められないと判断している。この点、事業計画が合理的に策定されていることの検証が必要となるが、事業計画は主に平均客室単価及び稼働率の見積りに基づいており、これらの見積りは新型コロナウイルス感染症の影響からの回復見通しに左右されることから、高い不確実性を伴い、経営者による判断が事業計画の合理性に重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、ホテル事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>経営者による見積りの方法の妥当性を検討するため、当連結会計年度の事業計画を実績と比較した。</p> <p>ホテル不動産の物件視察を実施し、事業計画における平均客室単価及び稼働率の見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の影響からの回復見通しに対する経営者の認識を理解するため、取締役会議事録を閲覧するとともに、経営者に質問した。また、これらの閲覧及び質問から得られた情報が、観光庁統計資料等の外部機関が公表している情報と整合的であるか否かを検討するとともに、事業計画における平均客室単価及び稼働率の見積りに反映されていることを確認した。</p> <p>事業計画において使用されている平均客室単価を、周辺の競合ホテルの宿泊料金情報と比較した。</p>

販売用不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産2,225,450千円及び仕掛販売用不動産18,686,211千円が計上されており、これらのたな卸資産（以下「販売用不動産等」という。）の合計金額20,911,661千円は連結総資産の59%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産等は、注記事項「（重要な会計上の見積り）1.販売用不動産等の評価」に記載のとおり、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価されており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」と総称する。）を控除することにより算定されている。</p> <p>売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額が使用されるが、売買契約未締結の物件の場合、当該物件を賃貸に供した際に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を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。これら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、高い不確実性を伴い、経営者による判断が正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的で保有する投資用ワンルームマンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性を検証するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>正味売却価額の算定方法について、会計基準の定めを踏まえ、その適切性を評価した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録を閲覧及び経営者に質問し、把握された事象が販売用不動産等の評価に反映されているか否かを検討した。</p> <p>販売用不動産等の物件視察を実施し、売価及び見積追加コストの見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>売買契約未締結の物件について、今後の販売方針を経営者に質問した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる予測賃貸収入について、外部企業が公表している賃料情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる期待利回りの見積りについて、外部企業が公表している同種物件の還元利回りの情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>見積追加コストについて、取締役会で承認されたプロジェクト計画表の予算総原価から仕掛販売用不動産原価を控除した金額との整合性を検討した。また、プロジェクト計画表の信頼性を評価するため、過去のプロジェクトの予算総原価と実際発生総原価との間に、説明のつかない著しい乖離が生じていないかどうかを検討した。</p>

連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

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

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アーバネットコーポレーションの2021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2021年6月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

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

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1 . 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（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

2021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 関口 男也
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 筑紫 徹
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの2020年7月1日から2021年6月30日までの第24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2021年6月30日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

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

ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当事業年度の貸借対照表において、固定資産6,531,504千円が計上されている。注記事項「(重要な会計上の見積り)2.ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損」に記載のとおり、このうち1,431,314千円(有形固定資産:1,430,913千円、無形固定資産:401千円)は当事業年度より子会社に運営委託を開始したホテル事業(以下「ホテル運営委託事業」という。)目的で保有する資産(以下「ホテル不動産」という。)であり、総資産の4%を占めている。</p> <p>ホテル不動産を含む固定資産は、減損の兆候があると認められた場合、減損損失の認識の要否を判定する必要がある。減損の兆候には、営業活動から生ずる損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナスとなっていること又は継続してマイナスとなる見込みであることが含まれるが、事業の立上げ時など予め合理的な事業計画が策定されており、当該計画において当初より継続してマイナスとなることが予定され、かつ、実際のマイナスの額が当該計画において予定されていたマイナスの額よりも著しく下方に乖離していない場合には、減損の兆候には該当しないこととされる。</p> <p>当事業年度において、新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテル運営委託事業から生ずる営業損益及びキャッシュ・フローはマイナスとなったが、経営者は、予め策定された事業計画よりも著しく下方に乖離していないという理由から減損の兆候は認められないと判断している。この点、ホテル運営委託事業の事業計画が合理的に策定されていることの検証が必要となるが、事業計画は、主としてホテル運営の委託先子会社の損益計画上の利益金額より算定される運営委託収入の見積りに基づき策定される。当該損益計画上の利益金額は、主にホテルの平均客室単価及び稼働率の見積りに基づいており、これらの見積りは新型コロナウイルス感染症の影響からの回復見通しに左右されることから、高い不確実性を伴い、経営者による判断が事業計画の合理性に重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性が、当事業年度の財務諸表監査において特に重要であり、「監査上の主要な検討事項」の一つに該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損の兆候に関する判断の妥当性を評価するため、主に以下の監査手続を実施した。</p> <p>経営者による見積りの方法の妥当性を検討するため、当事業年度の事業計画を実績と比較した。</p> <p>ホテル不動産の物件視察を実施し、委託先子会社の損益計画における平均客室単価及び稼働率の見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の影響からの回復見通しに対する経営者の認識を理解するため、取締役会議事録を閲覧するとともに、経営者に対して質問した。また、これらの閲覧及び質問から得られた情報が、観光庁統計資料等の外部機関が公表している情報と整合的であるか否かを検討するとともに、委託先子会社の損益計画における平均客室単価及び稼働率の見積りに反映されていることを確認した。</p> <p>委託先子会社の損益計画において使用されている平均客室単価を、周辺の競合ホテルの宿泊料金情報と比較した。</p>

販売用不動産等の評価の妥当性

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

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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

利害関係

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

以 上

-
- (注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(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。