

【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】 2020年9月29日

【事業年度】 第23期(自 2019年7月1日 至 2020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】 取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

【電話番号】 03 - 6630 - 3051

【事務連絡者氏名】 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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2016年6月	2017年6月	2018年6月	2019年6月	2020年6月
売上高 (千円)	17,704,619	17,788,995	16,085,447	20,084,129	22,018,582
経常利益 (千円)	1,720,407	2,158,521	1,440,768	1,913,857	2,198,762
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	1,139,499	1,465,718	988,990	1,310,181	1,506,070
包括利益 (千円)	1,153,764	1,465,718	988,990	1,310,181	1,517,034
純資産額 (千円)	5,869,296	6,921,056	7,450,617	8,363,940	12,807,401
総資産額 (千円)	18,952,076	23,560,107	28,527,820	30,467,209	33,999,610
1株当たり純資産額 (円)	234.60	275.54	296.01	332.15	359.81
1株当たり当期純利益 (円)	45.64	58.59	39.36	52.09	52.66
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	45.60	58.49	39.34	52.09	52.64
自己資本比率 (%)	30.9	29.3	26.1	27.4	33.2
自己資本利益率 (%)	20.8	23.0	13.8	16.6	15.3
株価収益率 (倍)	6.2	7.2	9.2	6.7	5.5
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	1,366,859	1,747,085	1,600,548	2,043,178	1,143,257
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	986,085	399,631	1,388,374	167,486	836,170
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	2,216,202	3,736,573	3,106,577	801,700	3,296,124
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,513,554	4,103,410	4,221,064	5,295,056	8,898,267
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	37 〔3〕	38 〔2〕	42 〔2〕	47 〔2〕	52 〔2〕

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	2016年6月	2017年6月	2018年6月	2019年6月	2020年6月
売上高 (千円)	17,332,993	17,427,368	15,674,677	19,608,922	21,438,323
経常利益 (千円)	1,713,476	2,102,489	1,292,061	1,894,643	2,212,344
当期純利益 (千円)	1,128,230	1,424,261	885,457	1,297,080	1,527,629
資本金 (千円)	1,654,292	1,673,797	1,682,463	1,685,249	2,693,701
発行済株式総数 (株)	24,974,400	25,091,900	25,144,100	25,158,100	31,374,100
純資産額 (千円)	5,876,070	6,886,373	7,312,401	8,212,624	11,166,680
総資産額 (千円)	18,889,481	23,494,348	28,309,219	30,244,410	33,200,873
1株当たり純資産額 (円)	234.87	274.15	290.51	326.14	355.68
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	16.00 (7.00)	21.00 (9.00)	16.00 (7.00)	18.00 (7.00)	20.00 (10.00)
1株当たり当期純利益 (円)	45.18	56.93	35.24	51.57	53.41
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	45.15	56.84	35.22	51.57	53.40
自己資本比率 (%)	31.1	29.3	25.8	27.1	33.6
自己資本利益率 (%)	20.6	22.4	12.5	16.7	15.8
株価収益率 (倍)	6.2	7.4	10.3	6.7	5.5
配当性向 (%)	35.4	36.9	45.4	34.9	37.4
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	30 〔3〕	28 〔2〕	33 〔2〕	39 〔2〕	44 〔2〕
株主総利回り (%) (比較指標：配当込みTOPIX) (%)	91.4 (78.0)	140.8 (103.2)	127.9 (113.2)	128.5 (103.8)	117.5 (107.1)
最高株価 (円)	366	481	446	378	422
最低株価 (円)	244	275	313	315	195

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 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。

3. 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

### 3 【事業の内容】

当社グループは、当社及び連結子会社1社（株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、分譲用マンション並びに戸建住宅の開発・分譲、アパートの開発・1棟販売、事業用地の仕入販売、不動産売買の仲介及び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%子会社である株式会社アーバネットリビングを設立し、グループとしての業績の拡大を図っております。

当社グループの事業内容及び当該事業は、以下のとおりです。なお、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、不動産事業内容別に記載していません。

#### (1) 不動産開発販売

当社グループは、開発エリアを原則として不動産価値の低下が少ない東京23区駅徒歩10分以内に特化し、多数の土地情報並びに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、更に詳細な調査・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、並びに賃借人に対して定期的に行っているアンケート調査にもと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・分譲も行っております。

また、当社グループは、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。

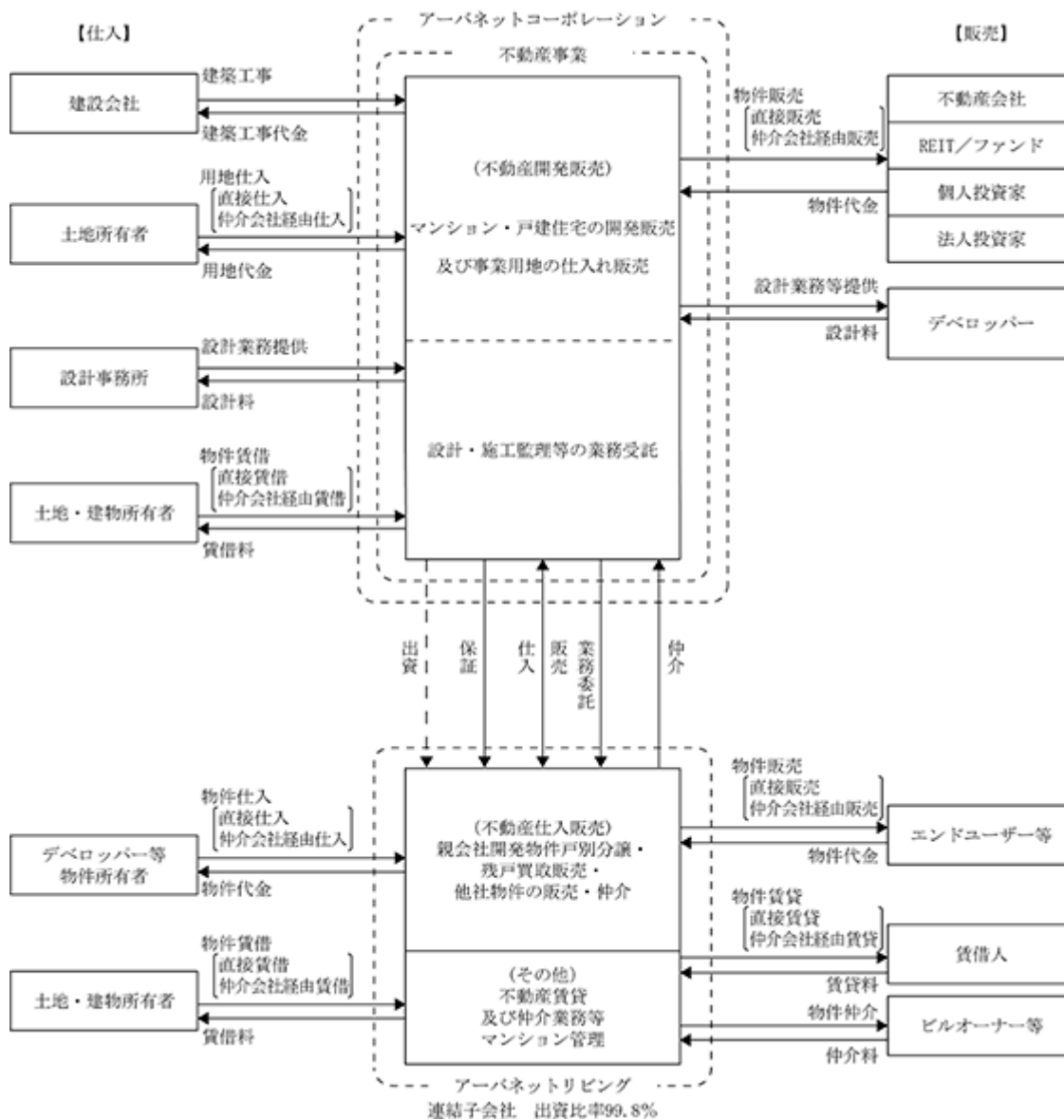
#### (2) 不動産仕入販売

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。

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)	東京都千代田区	1,050,000	戸別販売 マンション管理 賃貸管理	100.0	当社開発分譲用マンションの販売代理、当社保有賃貸マンション等の賃貸管理・マンション管理を委託しております。当社取締役・監査役3名及び執行役員2名が、子会社の役員を兼任しております。

(注) 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

2020年6月30日現在

本部の名称	従業員数(名)
事業本部	31〔1〕
管理本部	21〔1〕
合計	52〔2〕

(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.管理本部の人数には、当社の内部監査室2名及び経営戦略室1名を含んでおります。  
3.当社グループは単一セグメントのため、本部別の従業員数を記載しております。

## (2) 提出会社の状況

2020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)
44〔2〕	40.94	4.76	8,449,636

本部の名称	従業員数(名)
事業本部	26〔1〕
管理本部	18〔1〕
合計	44〔2〕

(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.管理本部の人数には、内部監査室2名及び経営戦略室1名を含んでおります。  
3.平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。  
4.当社は単一セグメントのため、本部別の従業員数を記載しております。

## (3) 労働組合の状況

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

## 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、事業をとおして社会の発展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、首都圏特に東京都心においては、高齢化による単身世帯の増加や、各世代における単身者の継続的な流入などにより、賃貸・実需とも堅調に推移するものと考えております。

また、企業による人員確保のための社宅需要や将来の資産形成や相続税対策に対応できる堅実な運用商品としての社会的関心もあり、購入者層の拡大が見込まれるものと考えております。

こうした見とおしのもと、当社グループは、今後も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不動産開発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。

投資用ワンルームマンションにつきましては、利回り商品としてだけでなく、将来の資産形成や相続税対策などへの対応策として、また、人口流入の続く東京23区における受け皿として考えており、今後も東京23区にこだわり投資用ワンルームマンションの開発に尽力してまいります。

また、販売先の多様化を目的としたホテル開発・販売事業などの新規事業にも、堅実に取り組んでまいります。

#### (3) 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。



(4) 経営環境及び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・コードの基本原則遵守の経営

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、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おります。

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、東京圏への人口流入は続くという環境の下、大手不動産業者並びに資金力のある開発業者により、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などに注力しております。

販売先並びに不動産開発事業の多様化

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）は、土地価格の高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活用する日本の富裕層、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など、多方面への販売チャネル確保に注力しております。

ホテル開発事業につきましては、新型コロナウイルス感染拡大という予想外の事態のため開業を遅らせておりますが、当社設立以来一貫した販売先であるレジデンス関連業者だけでなく、ホテル・サービス業界へも販売先を多様化するという当初の目的どおり、業界の復旧と事業回復を待って本事業を進めてまいります。

また、将来的には他社との共同事業や不動産の流動化等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、現在の世界情勢並びに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。

前回の大幅な変動でありました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、当社グループは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など財務体質を強化してまいりましたが、アフターコロナの厳しい状況におけるピンチをチャンスに変えて、持続的に成長できる企業へと変貌してまいります。

## 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務状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

当該リスクが顕在化する可能性の程度や時期、当該リスクが顕在した場合に当社グループの経営成績及び財務状況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令の変更・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、金融市場の混迷並びに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。

### (2) 自然災害並びに感染症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、従前から注意している大地震発生リスクに加え、昨年来から東京直下型の異常な風水害が発生しております。

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新たに考慮されません。

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、台風の接近における建築途中の物件現場においては、飛ばされやすいものの撤去等の対策をいたしております。

また、自然災害には今回の新型コロナウイルスの感染拡大も加わることとなりましたが、これについては別途記載させていただきます。

### (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れに際し、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過半数を上位2社に販売しております。

当社グループと両社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である両社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、他のマンション販売会社及びエンドユーザーやファンド等、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景気変動を勘案しながら、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ける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区駅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い地域で事業を行っておりますが、同地区において自然災害やテロなど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) 賃貸用不動産に関連するリスクについて

当社グループは、賃貸収益の獲得を目的として、当社グループ開発物件並びに他社開発賃貸用不動産を保有しております。

景気変動により、当該資産の時価の変動に伴う評価の下落が生じた場合、並びに賃貸物件の空室率の極度な増加が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (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、54.5%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。

##### 調達リスクについて

当社グループは、用地仕入れに際し、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、意匠設計並びにプラン設計以外を設計事務所並びに建設会社等にアウトソーシングしております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念にアウトソーシング先の管理をしておりますが、アウトソーシング先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、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並びに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並びに感染症蔓延などを原因として建設会社の人手不足など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棟販売など、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、も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」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、個人情報については多く保有してはおりませんでした。小売りを中核とする子会社設立を機にマンション管理・賃貸管理並びに中古分譲マンションの買取再販による戸別販売の拡大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。当社は、コンプライアンス委員会の設置・従業員並びに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区駅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、法令にもと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・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、当社も設立20年を経過し、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及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

現在、当社は、2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、誠実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6月竣工のホテルを自社保有しておりますが、新型コロナウイルスの感染拡大により当初7月オープンであった開業予定を延期しております。

ホテル開発事業は目論見を大きく棄損しましたが、今後ホテル・サービス業界の新型コロナウイルスからの復旧と事業回復を待ち、適切な時期に開業し事業を推進してまいります。当社グループとして初めてのホテル運営であることから収支については保守的に見積もっておりますが、予期せぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (15) 新型コロナウイルスの感染拡大について

当社グループでは新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、従業員及び取引先の安全を第一に考え、時差出勤やテレワークなどのIT環境整備に努めておりますが、社員や取引先の感染リスクは常に存在するとの認識のもと予防強化並びに、感染者発生時での安定した事業継続について調査・研究を進めてまいります。

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などにより竣工時期が遅延する可能性が高く、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、発生したリスクへの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220億18百万円・営業利益24億84百万円・経常利益21億98百万円・親会社株主に帰属する当期純利益15億6百万円となり、売上高・各利益において過去最高を記録いたしました。

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、地価及び建築コストの高止まりによる販売原価の上昇に伴う利益率低下傾向の中、東京23区、駅10分以内という厳しい開発立地にもかかわらず、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、利回り低下の現状においても、政府の低金利政策の継続、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・リートにより不足する収益物件への需要が引き続き堅調であったことによるものであります。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。

なお、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、不動産事業内容別に記載しております。

##### (不動産開発販売)

投資用ワンルームマンション等14棟712戸、及び用地1件の売却により、不動産開発販売の売上高合計は211億52百万円(前連結会計年度比9.1%増)となりました。

##### (不動産仕入販売)

中古分譲マンションの買取再販(2戸)に加え、一括での物件(12戸)の購入・販売により、不動産仕入販売の売上高合計は4億5百万円(前連結会計年度比61.8%増)となりました。

##### (その他)

不動産仲介及び不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は4億60百万円(前連結会計年度比4.6%増)となりました。

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35億32百万円増加し339億99百万円、総負債が、前連結会計年度末に比べ9億11百万円減少し211億92百万円、純資産が、前連結会計年度末に比べ44億43百万円増加し128億7百万円となりました。

##### (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28億6百万円増加し、276億79百万円となりました。これは主として現金及び預金が36億3百万円増加する一方で、棚卸資産が8億46百万円減少したことによるものであります。

##### (固定資産)

当連結会計年度末における固定資産は、前連結会計年度末に比べ7億25百万円増加し、63億20百万円となりました。これは主として2020年6月に自社保有ホテルが竣工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10億29百万円減少し、124億79百万円となりました。これは主として堅調な売り上げにより買掛金及び前受金が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1億18百万円増加し、87億12百万円となりました。これは主として厳しい仕入れ環境の中でも厳選した好立地の土地購入を進めた結果、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44億43百万円増加し、128億7百万円となりました。これは主として利益剰余金の9億15百万円増加に加え、昨年12月の公募増資による20億16百万円の増加、及び本年3月に子会社で優先株式を15億円発行したことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、営業活動によるキャッシュ・フローと財務活動によるキャッシュ・フローがプラス、投資活動によるキャッシュ・フローがマイナスとなり、前期末比36億3百万円増の88億98百万円となりました。

これは主に公募増資と子会社による優先株式発行により財務活動によるキャッシュ・フローが大幅なプラスとなり、また好調な売上計上に対し、販売利益を重視した選別的な開発用地購入により営業活動によるキャッシュ・フローがプラスとなる一方、自社保有ホテルの竣工に伴う固定資産取得により投資キャッシュ・フローがマイナスとなった結果であります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動による資金の増加は、11億43百万円(前連結会計年度は20億43百万円の増加)となりました。これは主に販売利益を重視した選別的な開発用地購入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、8億36百万円(前連結会計年度は1億67百万円の減少)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、32億96百万円(前連結会計年度は8億1百万円の減少)となりました。これは主に公募増資と子会社による優先株式発行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、不動産開発事業を主体としており、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. 受注の状況

当社グループは、受注生産を行っていませんので、受注状況の記載はしていません。

## c. 販売実績

事業内容	内 訳	当連結会計年度 自 2019年7月1日 至 2020年6月30日		
		販売高(千円)	割合(%)	前年同期比(%)
不動産開発販売	マンション・戸建住宅の開発販売及び 事業用地の仕入販売等	21,152,213	96.1	9.1
不動産仕入販売	中古マンションの仕入販売及び 関連業務等	405,371	1.8	61.8
その他	不動産賃貸及び仲介業務等	460,997	2.1	4.6
合計		22,018,582	100.0	9.6

- (注) 1.金額は販売価格によっております。  
 2.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3.不動産開発販売における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 2018年7月1日 至 2019年6月30日		当連結会計年度 自 2019年7月1日 至 2020年6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
Y社	2,938,372	14.6	9,026,255	41.0
株式会社明和	3,016,748	15.0	4,828,822	21.9
株式会社アセットリード	3,788,937	18.9	1,169,857	5.3
Z社	3,924,729	19.5		

- (注) 1.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2.上記の金額には、不動産仕入販売、その他の事業の販売高は含まれておりません  
 3.Y社及びZ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。

## 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。

その作成には、会計方針の選択・適用、決算日における資産・負債の報告金額及び報告期間における収益・費用の報告金額に影響を与える見積りを必要とします。

これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、見積り段階における正確性において、実際の結果と異なる場合があります。

当社グループは、特に次の重要な会計方針及び見積りが連結財務諸表に重要な影響を及ぼす事項であると考えております。

## (たな卸資産の評価基準及び評価方法)

主なたな卸資産であります、販売用不動産、仕掛販売用不動産及び仕掛品の評価基準及び評価方法につきましては、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)を採用しております。



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、2019年8月8日に開示しました業績予想を超える220億18百万円となり、2年連続で過去最高数値となりました。

これは、売却先の多様化を目指すとともに、供給物件が減少する中で収益物件としての投資用ワンルームマンション需要が旺盛であったこと、及びコロナ禍において予想数値を達成するためにグループ社員一丸となって努力した結果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、24億84百万円と、売上高に沿って同じく予想数値を上回りました。

しかしながら、高騰を続ける開発用地価格や人員不足を主因とした建築価格の高止まりに加え、コロナ禍により最終顧客への不動産融資ローンについて、金融機関の当社人数の減少等による売上計上の期ずれが発生するなどの影響もあり、当社が常に最重要指標とする売上総利益率は、残念ながら前連結会計年度と同じ17.4%となりました。

なお、販売費・一般管理費の圧縮により、営業利益率は前連結会計年度の10.7%から0.6ポイント向上させた11.3%としております。

これは、当社がアウトソーシングを最大限に活用した少人数体制としていることによる固定費の拡大抑制経営によるものではありませんが、開発用地の更なる高騰と建築費の高止まりは今後も続くものと考えられ、売上総利益率の低下傾向は、一層の営業努力が必要であると認識いたしております。

c. 経常利益

当連結会計年度における経常利益は、21億98百万円となりました。

当社は、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、営業外費用である利息が増加いたします。

現在は、政府の超低金利政策により、大きな影響は見られておりませんが、金融機関の動向については、常に情報交換を続けております。

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、15億6百万円となりました。

これは、経常利益から法人税等合計並びに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が、前連結会計年度の法人税等合計は6億3百万円、当連結会計年度は6億81百万円でした。

法人税等調整額は会計の世界に税務を入れ込む内容であり、前連結会計年度はマイナスとなり利益を増加させましたが、当連結会計年度はプラスとなり利益を減少させております。

当社では利益配当金の計算に法人税等調整額の影響を省いております。

なお、非支配株主に帰属する当期純利益につきましては、本年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10百万円が計上されております。

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1年半～2年であります。一時的な余資は主として安全性の高い金融資産（銀行預金）にて運用しております。

b. 経営資源の配分に関する考え方

資金の流動性における最大の項目である現預金については、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%を確保すると共に、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、昨年12月に20億円強の増資並びに本年3月に子会社による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、主要な取引先金融機関とは良好な取引関係を維持しており、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を判断するための客観的な指標

当社の経営方針・経営戦略並びに経営上の目標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、2019年8月8日に開示いたしました決算短信における2020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)	21,380	2,380	2,090	1,450	57.64
実績値(B)	22,018	2,484	2,198	1,506	52.66
差額(B) - (A)	638	104	108	56	4.98
計画比(%) (B) / (A)	103.0	104.4	105.2	103.9	91.4

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の堅調な販売によるものであります。

営業利益、経常利益、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、販売費及び一般管理費を抑えることができ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841百万円であります。

当連結会計年度に投資した設備で重要なものは次のとおりであります。

・その他事業関連

ホテル事業用建設工事他（東京都大田区）

#### 2 【主要な設備の状況】

当社グループは不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。

##### (1) 提出会社

2020年6月30日現在

事業所名 (所在地)	事業内容	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・ 保証金	その他	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産開発販売 不動産仕入販売 その他	本社設備	15,722	-	41,478	31,594	88,795	44〔2〕
L - GRAZIA 東高円寺 (東京都杉並区)	その他	賃貸用不動産	223,593	478,891 (342.71)	-	-	702,485	-
アリシアコート 八丁畷 (神奈川県川崎市)	その他	賃貸用不動産	254,629	114,894 (198.34)	-	-	369,523	-
アジュールコート 品川中延 (東京都品川区)	その他	賃貸用不動産	516,086	398,584 (1045.79)	-	-	914,670	-
アリシアコート 多摩川 (東京都大田区)	その他	賃貸用不動産	195,194	217,536 (273.42)	-	-	412,730	-
アジュールコート 北品川 (東京都品川区)	その他	賃貸用不動産	466,691	369,001 (343.81)	-	-	835,693	-
グリーンエイト 登戸 (神奈川県川崎市)	その他	賃貸用不動産	172,452	245,917 (607.36)	-	-	418,369	-
ホテルアジュール 東京蒲田 (東京都大田区)	その他	ホテル施設	816,769	644,208 (269.08)	-	2,646	1,463,624	-

(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)	事業内容	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)	不動産開発販売 不動産仕入販売 その他	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) (2020年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (2020年9月29日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	31,374,100	31,374,100	東京証券取引所 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】

決議年月日	2016年11月15日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 執行役員 1 従業員 35
新株予約権の数(個)	1,750(注)1
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 175,000(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	341(注)3
新株予約権の行使期間	2018年12月1日～2020年11月30日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 341 資本組入額 171
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社又は当社子会社の取締役、監査役及び従業員の地位にあることを要するものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約書」に定めるところによる。
新株予約権の譲渡に関する事項	譲渡については、これを認めない。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注)4

当事業年度の末日(2020年6月30日)における内容を記載しております。なお、提出日の前月末現在(2020年8月31日)において、これらの事項に変更はありません。

- (注)1. 新株予約権1個につき目的となる株式数は、100株であります。また、新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。
2. 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。
3. 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割又は併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものは除く。）は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新発行株式数} \times 1 \text{株当たりの払込金額}}{\text{新株発行前の株価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

4. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することといたします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものいたします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものいたします。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の株をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

(3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数

組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。

(4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額

組織再編成行為の条件等を勘案の上、1株当たり行使価額を調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。

(5) 新株予約権を行使することができる期間

新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。

(6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項

会社計算規則第17条第1項に従い計算される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。

(7) 新株予約権の譲渡制限

譲渡による取得については、これを認めない。

(8) 新株予約権の取得に関する事項

組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。

(9) その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。

#### 【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】

2020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)
2015年7月1日～ 2016年6月30日(注)1	16,000	24,974,400	1,195	1,654,292	1,195	1,054,505
2016年7月1日～ 2017年6月30日(注)2	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)3	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)4	14,000	25,158,100	2,786	1,685,249	2,786	1,085,461
2019年12月9日(注)5	5,340,000	30,498,100	866,334	2,551,583	866,334	1,951,796
2019年12月25日(注)6	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. 新株予約権の行使による増加であります。

3. 新株予約権の行使による増加であります。

4. 新株予約権の行使による増加であります。

5. 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

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

発行価格 324.47円

資本組入額 162.235円

割当先 S M B C 日興証券株式会社

## (5) 【所有者別状況】

2020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	12	82	24	25	16,689	16,835	
所有株式数(単元)		1,526	10,096	72,854	4,229	274	224,662	313,641	10,000
所有株式数の割合(%)		0.48	3.22	23.23	1.35	0.09	71.63	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】

2020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
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	625,800	1.99
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	588,000	1.87
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	313,600	1.00
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	0.89
塩田 浩 二	兵庫県神戸市西区	231,700	0.74
J Pモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3	215,700	0.69
渡部 昭	大阪府大阪市東成区	180,000	0.57
計	-	8,784,800	28.00



## (7) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2020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 31,364,100	313,641	
単元未満株式	普通株式 10,000		
発行済株式総数	31,374,100		
総株主の議決権		313,641	

(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、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、2020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並びに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。

当社は、基本的な配当理念として、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%を配当することといたしております。

これらの方針に基づき、2020年6月期の配当についての期末配当金は、2020年8月6日に開示いたしました「剰余金の配当（期末配当）に関するお知らせ」のとおり10円とし、実施済みの第2四半期末配当金10円とあわせ、1株当たり年間配当金は20円となります。

なお、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23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)
2020年2月6日 臨時取締役会決議	313,740	10.00
2020年8月6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。

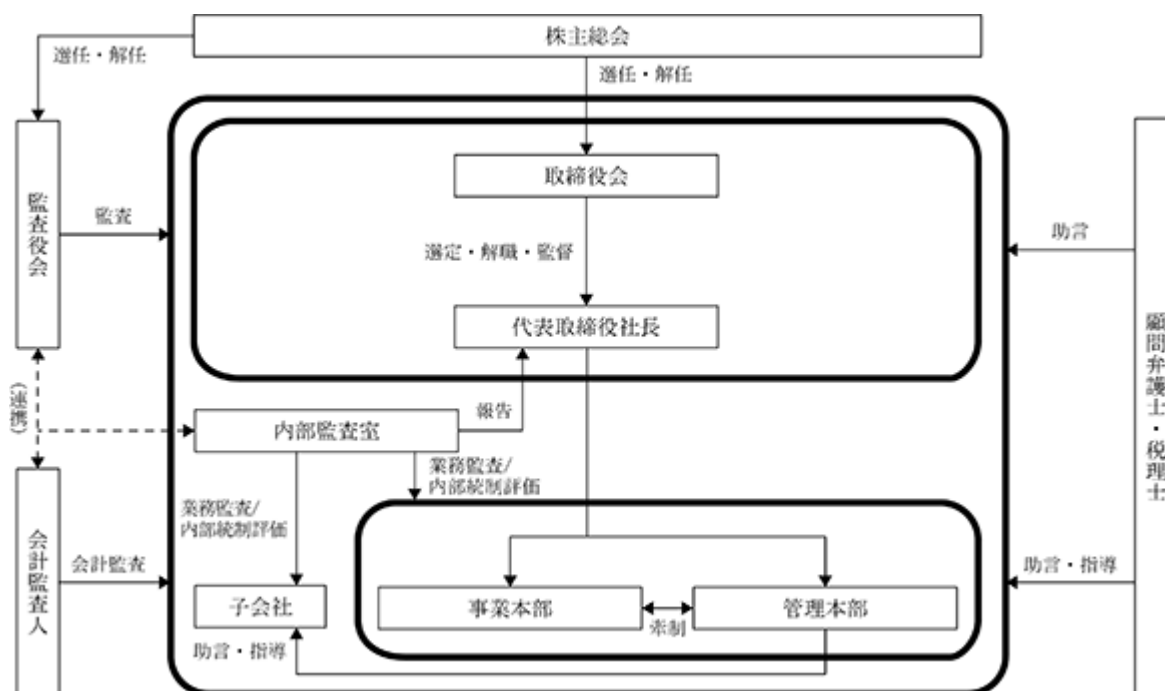
企業統治の体制

#### イ 企業統治の体制の概要

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するため、事業報告部分のビジュアル化・グラフ化を取り入れた映像形式を採用しており、当社の経営方針並びに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、当事業年度において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。構成員の氏名につきましては（2）「役員状況」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、迅速かつ開発関連の重要な意思決定が必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。構成員の氏名につきましては（2）「役員状況」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、監査法人並びに内部監査室との連携、各取締役からのヒアリング等を実施し、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

## 2 本部体制

当社は業務執行に当たり、2本部制を実施しております。事業部門を統括する事業本部の責任者として取締役副社長 上席執行役員 事業本部長 田中敦を置き、執行役員並びに部長を有する都市開発第一部・都市開発第二部・都市開発第三部・企画建設部・企画開発部の5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、執行役員並びに部長を有する総務部・財務部・経理部・経営管理部の4部門を統括しております。

これら各本部並びに本部内各部門は、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。

### 財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針

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

### 取締役に関する事項

#### （取締役の定数）

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

#### （取締役の任期）

当社は、取締役の任期を選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとしております。これは、取締役の経営責任を明確にし、経営体質の強化を図るとともに、経営環境の変化への対応を迅速に行い、最適な経営体制を機動的に構築することを目的とするものであります。

#### （取締役の選任決議要件）

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

#### （取締役の責任限定契約）

当社は、社外取締役と会社法第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、社外取締役全員と責任限定契約を締結しております。

## 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・アーク都市企画）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 事業本部長	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	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（現任）	(注)3	10,500
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・アーク都市企画）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 企画開発部長	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	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（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 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 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	瀬古 美喜	1948年4月26日	1998年4月 2013年4月 2013年4月 2013年6月 2014年4月 2018年9月	慶應義塾大学経済学部教授 同大学名誉教授(現任) 武蔵野大学政治経済学部教授 双日株式会社社外監査役 武蔵野大学経済学部経済学科教授(現任) 当社 取締役(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(現任) 東洋証券株式会社特別顧問 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 2001年11月 2007年10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 阿部興業株式会社入社 リゾートトラスト株式会社入社 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 1995年11月 2010年9月	株式会社協和銀行(現:株式会社りそな銀行)入行 日東建設株式会社(現:みらい建設工業株式会社)入社 当社 監査役(現任)	(注)4	-
監査役	徳山 秀明	1969年5月10日	1996年4月 2006年4月 2009年4月 2014年8月 2017年9月 2018年9月	中央監査法人入社 ブライスウォーターハウスコーパースベルギー入社 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(現任) 当社 監査役(現任)	(注)4	-
計						611,700

- (注) 1. 取締役 中島信一郎、瀬古美喜及び篠田哲志は、会社法第2条第15号に定める「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、会社法第2条第16号に定める「社外監査役」であります。
3. 取締役の任期は、2020年6月期に係る定時株主総会終結の時から2021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)	(注)	-
計				-

(注) 補欠監査役の任期は、就任した時から4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の開始の時までであります。

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 田中敦、管理本部長 赤井渡)、執行役員は5名(事業本部 企画建設部長 梶河孝志、事業本部 企画開発部長 木村義純、管理本部 経理部長 中嶋洋、事業本部 都市開発第一部長 猪野晃史、経営戦略室長 岡野正勝)の7名で構成されております。

#### 社外取締役及び社外監査役

当社は金融庁並びに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。

中嶋信一郎氏は、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。

瀬古美喜氏は、慶應義塾大学名誉教授並びに武蔵野大学政治経済学部教授であります。経営学の専門家としての長年の経験と知見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、近年は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。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、当社と社外取締役並びに社外監査役全員との間に特別な利害関係はありません。

## (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、取締役の法令並びに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、監査法人との協議並びに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。更に、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並びに問題点を把握し、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 15回	15回
椎熊 正大	在任期間中 15回	15回
徳山 秀明	在任期間中 15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)を設置しております。

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当社の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、関係法規や社内規程及び社内手続きに基づき定期的に内部監査を実施し、内部統制評価基準に基づき当社の対象部門に対する内部統制評価を実施しております。

内部監査室は、その評価結果並びに監査結果及び改善提案を代表取締役社長及び監査役会に対して報告説明しております。また、内部統制評価結果は監査法人に対して報告され、内部監査と監査役会あるいは監査法人との連携を図っております。

監査結果については、要改善事項の指摘に止まらず、関係部門の啓発にも力点を置き、統制活動の実効性を高めるよう努めております。

内部監査室長は、公認内部監査人、公認情報システム監査人及び公認不正検査士の資格を有しており、各資格の継続教育の受講により内部監査関連知識の習得拡充を図っております。

## 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

15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 3 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、監査計画並びに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 3 4 0 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	-	18,000	3,000
連結子会社	-	-	-	-
計	18,000	-	18,000	3,000

当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）

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

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

取締役会が提案した会計監査人に対する報酬に対して、監査役会は会計監査人の監査計画の内容が当社の事業規模や事業内容に対して適切であるかどうかについて必要な検証を行った上で、同意の判断をおこなっております。

(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、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は定めておりません。

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3億円以内（うち社外取締役は30万円以内）と決議しており、当該定時株主総会決議時の対象となる取締役の員数は8名（うち社外取締役は3名）です。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300万円以内と決議しており、当該定時株主総会決議当時の対象となる監査役の員数は2名です。

各取締役の報酬は、社長が2019年9月27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、2019年10月17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	ストック・ オプション	
取締役 (社外取締役を除く。)	174,900	174,900		5
監査役 (社外監査役を除く。)				
社外役員	28,200	28,200		6

(注) 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人給与を含んでおりません。

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。

(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(2019年7月1日から2020年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2019年7月1日から2020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 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	5,305,056	8,908,267
リース投資資産	1 25,212	1 27,276
販売用不動産	1 3,762,250	1 2,351,958
仕掛販売用不動産	1 15,499,820	1 16,063,441
貯蔵品	-	36,673
前渡金	161,129	29,920
前払費用	35,076	22,441
その他	84,043	239,572
流動資産合計	24,872,589	27,679,551
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 2,373,476	1 3,209,260
減価償却累計額	377,900	467,221
建物及び構築物(純額)	1,995,576	2,742,038
工具、器具及び備品	5,918	8,915
減価償却累計額	4,421	5,096
工具、器具及び備品(純額)	1,497	3,819
土地	1 2,769,702	1 2,948,901
リース資産	98,483	63,706
減価償却累計額	50,282	33,284
リース資産(純額)	48,200	30,421
建設仮勘定	181,042	-
有形固定資産合計	4,996,018	5,725,180
無形固定資産		
ソフトウェア	3,172	1,083
無形固定資産合計	3,172	1,083
投資その他の資産		
出資金	960	960
長期前払費用	3,704	2,387
繰延税金資産	78,578	76,015
リース投資資産	1 309,658	1 280,698
敷金及び保証金	61,448	59,573
その他	141,080	174,160
投資その他の資産合計	595,429	593,794
固定資産合計	5,594,620	6,320,059
資産合計	30,467,209	33,999,610

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	2,046,486	1,190,812
短期借入金	723,528	655,020
1年内返済予定の長期借入金	1 8,879,044	1 9,231,216
リース債務	20,510	13,582
未払金	103,987	120,319
未払費用	24,883	19,440
未払法人税等	470,193	520,848
未払消費税等	-	4,637
前受金	1,158,996	669,460
預り金	30,618	35,397
株主優待引当金	37,893	-
その他	12,681	18,776
流動負債合計	13,508,823	12,479,512
固定負債		
長期借入金	1 8,473,821	1 8,607,344
リース債務	36,161	22,764
退職給付に係る負債	48,600	50,712
その他	35,862	31,875
固定負債合計	8,594,444	8,712,696
負債合計	22,103,268	21,192,208
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	1,685,249	2,693,701
資本剰余金	1,183,376	2,191,829
利益剰余金	5,487,632	6,403,224
自己株式	17	17
株主資本合計	8,356,240	11,288,737
新株予約権	7,700	7,700
非支配株主持分	-	1,510,964
純資産合計	8,363,940	12,807,401
負債純資産合計	30,467,209	33,999,610

## 【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 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
売上高	20,084,129	22,018,582
売上原価	16,595,350	18,184,984
売上総利益	3,488,778	3,833,597
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	307,841	323,398
役員報酬	163,800	206,550
賞与	131,658	138,664
退職給付費用	7,798	30,672
法定福利費	68,511	72,500
広告宣伝費	23,341	14,051
販売促進費	15,566	2,838
旅費及び交通費	24,094	21,507
消耗品費	8,579	7,656
地代家賃	62,680	68,125
保険料	22,850	22,817
租税公課	122,627	129,135
支払手数料	163,637	107,148
支払報酬	33,434	29,695
業務委託費	28,736	31,285
減価償却費	24,556	23,918
その他	131,019	118,906
販売費及び一般管理費合計	1,340,732	1,348,873
営業利益	2,148,045	2,484,724
営業外収益		
受取利息	35	51
受取配当金	7	183
株主優待引当金戻入額	-	7,735
雑収入	4,472	1,932
営業外収益合計	4,515	9,902
営業外費用		
支払利息	184,284	187,009
株式交付費	-	28,648
支払手数料	53,729	71,284
雑損失	690	8,921
営業外費用合計	238,704	295,863
経常利益	1,913,857	2,198,762
税金等調整前当期純利益	1,913,857	2,198,762
法人税、住民税及び事業税	642,545	679,503
法人税等調整額	38,869	2,225
法人税等合計	603,676	681,728
当期純利益	1,310,181	1,517,034
非支配株主に帰属する当期純利益	-	10,964
親会社株主に帰属する当期純利益	1,310,181	1,506,070



## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
当期純利益	1,310,181	1,517,034
その他の包括利益	-	-
包括利益	1,310,181	1,517,034
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,310,181	1,506,070
非支配株主に係る包括利益	-	10,964

## 【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019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	1,682,463	1,180,590	4,579,854	14	7,442,893	7,723	-	7,450,617
当期変動額								
新株の発行	2,786	2,786			5,572			5,572
剰余金の配当			402,402		402,402			402,402
親会社株主に帰属する 当期純利益			1,310,181		1,310,181			1,310,181
自己株式の取得				3	3			3
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)						23	-	23
当期変動額合計	2,786	2,786	907,778	3	913,347	23	-	913,323
当期末残高	1,685,249	1,183,376	5,487,632	17	8,356,240	7,700	-	8,363,940

当連結会計年度(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

## 【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 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	1,913,857	2,198,762
減価償却費	115,758	112,549
株式交付費	-	28,648
株主優待引当金の増減額(は減少)	11,952	37,893
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4,580	2,112
受取利息及び受取配当金	43	234
支払利息	184,284	187,009
リース投資資産の増減額(は増加)	23,841	26,896
たな卸資産の増減額(は増加)	637,675	809,997
未払消費税等の増減額(は減少)	3,365	4,637
仕入債務の増減額(は減少)	408,282	855,674
前受金の増減額(は減少)	525,406	489,536
その他	59,895	105,247
小計	2,486,983	2,092,522
利息及び配当金の受取額	44	234
利息の支払額	181,924	187,577
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	261,925	761,922
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,043,178	1,143,257
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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	160,539	835,420
無形固定資産の取得による支出	1,425	-
敷金及び保証金の差入による支出	5,521	-
その他	-	750
投資活動によるキャッシュ・フロー	167,486	836,170
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	528,528	68,508
長期借入れによる収入	9,286,229	8,146,140
長期借入金の返済による支出	10,162,111	7,660,445
社債の償還による支出	36,000	-
株式の発行による収入	4,956	1,998,303
リース債務の返済による支出	21,057	20,564
自己株式の取得による支出	3	-
配当金の支払額	402,241	588,755
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	801,700	3,296,124
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,073,991	3,603,211
現金及び現金同等物の期首残高	4,221,064	5,295,056
現金及び現金同等物の期末残高	1 5,295,056	1 8,898,267

【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と連結決算日は一致しております。

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 ) 及び、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに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	10～47年
工具、器具及び備品	3～8年

無形固定資産

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

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(八) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

債権の貸倒等による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上することとしております。

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、翌連結会計年度以降において発生すると見込まれる額を計上してはりましたが、株主優待制度の廃止に伴い2020年6月末をもって株主優待ポイントが全て失効したことにより、当連結会計年度末より計上していません。

(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。

(ハ) 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。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用してはりましたが、株式会社アーバネットリビングが新株を発行した結果、完全子会社に該当しなくなったことに伴い、2020年3月30日をもって税務上のみなし決算を行い、同日以降は連結納税制度を適用していません。

(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 2020年3月31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。

(追加情報)

固定資産の減損会計や繰延税金資産の回収可能性等の会計上の見積りについて、当社グループは連結財務諸表作成時において入手可能な情報に基づき、合理的な金額を算出しております。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響が翌連結会計年度の1年間にわたり継続するとの仮定のもと、会計上の見積りを会計処理に反映しております。しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
販売用不動産	1,204,613千円	873,804千円
仕掛販売用不動産	14,400,433千円	14,582,885千円
建物及び構築物	1,415,637千円	1,373,541千円
土地	1,553,647千円	1,667,526千円
リース投資資産	334,871千円	307,975千円
計	18,909,203千円	18,805,733千円
	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	8,684,644千円	8,223,776千円
長期借入金	8,155,564千円	8,607,344千円
計	16,840,208千円	16,831,120千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019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)	25,144,100	14,000	-	25,158,100
合計(株)	25,144,100	14,000	-	25,158,100

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

ストック・オプションの行使による増加 14,000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)	52	10	-	62
合計(株)	52	10	-	62

(変動事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

単元未満株式の買取りによる増加 10株

## 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
2018年8月9日 臨時取締役会	普通株式	226,296千円	9.00円	2018年6月30日	2018年9月28日
2019年2月7日 臨時取締役会	普通株式	176,106千円	7.00円	2018年12月31日	2019年3月26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
2019年8月8日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	276,738千円	11.00円	2019年6月30日	2019年9月30日

当連結会計年度（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			-	-	-	-	

### 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



(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 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
現金及び預金	5,305,056千円	8,908,267千円
預入期間が3か月を超える 定期預金	10,000 "	10,000 "
現金及び現金同等物	5,295,056千円	8,898,267千円

(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・什器(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 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
リース料債権部分	51,746千円	51,094千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	26,533千円	23,817千円
リース投資資産	25,212千円	27,276千円

投資その他の資産

	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
リース料債権部分	432,032千円	375,594千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	122,373千円	94,895千円
リース投資資産	309,658千円	280,698千円

## (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 (2019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	51,746	-	-	-	-	-

(単位：千円)

	当連結会計年度 (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	-	-	-	-	-

## 投資その他の資産

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019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	-	51,745	51,745	51,745	51,745	225,048

(単位：千円)

	当連結会計年度 (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

## 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 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
1年内	1,077千円	1,077千円
1年超	9,081千円	8,004千円
合計	10,159千円	9,081千円

(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1年半～2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

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、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・販売時期に対応して概ね2年以内であり、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、財務部が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・金利変動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もあります。

## 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(2019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	5,305,056	5,305,056	-
(2) リース投資資産	334,871	334,871	-
資産計	5,639,927	5,639,927	-
(1) 買掛金	2,046,486	2,046,486	-
(2) 未払金	103,987	103,987	-
(3) 未払法人税等	470,193	470,193	-
(4) 短期借入金	723,528	723,528	-
(5) 長期借入金	17,352,865	17,351,675	1,189
(6) リース債務	56,671	56,831	159
負債計	20,753,732	20,752,702	1,030

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

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

当連結会計年度(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	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	17,838,560	17,839,388	828
(7) リース債務	36,347	36,421	73
負債計	20,366,546	20,367,447	901

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

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

## (注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

## 資産

## (1)現金及び預金

これらはすべて短期であるため、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)未払法人税等、(4)未払消費税等、並びに(5)短期借入金

これらは短期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。

## (6)長期借入金、(7)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

(単位：千円)

区分	前連結会計年度 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
敷金及び保証金	61,448	59,573

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・フローを見積も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12,350千円)が含まれております。

## (注3)金銭債権及び満期が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(2019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	5,305,056	-	-	-
リース投資資産	25,212	122,896	186,762	-
合計	5,330,268	122,896	186,762	-

当連結会計年度(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	-

## (注4) 社債、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(2019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	723,528	-	-	-	-	-
長期借入金	8,879,044	6,315,701	106,944	106,944	106,944	1,837,288
リース債務	20,510	13,510	11,874	10,280	495	-
合計	9,623,082	6,329,211	118,818	117,224	107,439	1,837,288

当連結会計年度(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

## (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。

## 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		当連結会計年度	
	自 2018年7月1日	至 2019年6月30日	自 2019年7月1日	至 2020年6月30日
退職給付に係る負債の期首残高		44,020千円		48,600千円
退職給付費用		7,798千円		30,672千円
退職給付の支払額		3,218千円		28,560千円
退職給付に係る負債の期末残高		48,600千円		50,712千円

## (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		当連結会計年度	
	自 2018年7月1日	至 2019年6月30日	自 2019年7月1日	至 2020年6月30日
非積立型制度の退職給付債務		48,600千円		50,712千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額		48,600千円		50,712千円

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2018年7月1日	至 2019年6月30日	自 2019年7月1日	至 2020年6月30日
退職給付に係る負債		48,600千円		50,712千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額		48,600千円		50,712千円

## (3)退職給付費用

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 2018年7月1日	至 2019年6月30日	自 2019年7月1日	至 2020年6月30日
簡便法で計算した退職給付費用		7,798千円		30,672千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションにかかる費用計上額及び科目名

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売費及び一般管理費の 株式報酬費用	856千円	- 千円

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
営業外収益	264千円	- 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いません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。
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(2020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)	-
未行使残(株)	175,000



## 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. ストック・オプションの権利確定数の見積り方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

(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 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	25,287千円	27,227千円
未払賞与	14,330千円	- 千円
株主優待引当金	11,602千円	- 千円
退職給付に係る負債	14,881千円	15,528千円
繰延消費税	17,701千円	9,578千円
たな卸資産の未実現利益	- 千円	15,310千円
その他	14,349千円	15,025千円
繰延税金資産小計	98,153千円	82,668千円
評価性引当額	19,467千円	6,653千円
繰延税金資産合計	78,685千円	76,015千円
繰延税金負債		
その他	446千円	- 千円
繰延税金負債合計	446千円	- 千円
繰延税金資産(は負債)の純額	78,239千円	76,015千円

なお、繰延税金負債は連結貸借対照表上、固定負債の「その他」に含めて表示しております。

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

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

(資産除去債務関係)

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

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。2019年6月期における賃貸等不動産に関する賃貸損益は195,348千円（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。2020年6月期における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。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、前連結会計年度及び当連結会計年度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 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	4,256,849	4,165,434
	期中増減額	91,415	48,804
	期末残高	4,165,434	4,214,238
期末時価		4,338,975	4,410,619

(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、減価償却費 91,202千円であります。

当連結会計年度増減額は、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。

3. 前連結会計年度末の時価は、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。

当連結会計年度末の時価は、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】

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。

【関連情報】

前連結会計年度(自 2018年7月1日 至 2019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	19,392,949	250,578	440,600	20,084,129

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
Z社	3,924,729
株式会社アセットリード	3,788,937
株式会社明和	3,016,748
Y社	2,938,372
合計	13,668,788

(注) 1. Y社及びZ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 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
Y社	9,026,255
株式会社明和	4,828,822
合計	13,855,077

(注) 1. Y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。

#### 【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

#### 【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

#### 【関連当事者情報】

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
1株当たり純資産額	332.15円	359.81円
1株当たり当期純利益金額	52.09円	52.66円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	52.09円	52.64円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金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 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当連結会計年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	1,310,181	1,506,070
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)	1,310,181	1,506,070
普通株式の期中平均株式数(株)	25,151,999	28,601,382
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
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)	35	7,228
(うち新株予約権(株))	(35)	(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 当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の 概要	2016年11月15日取締役会 決議ストックオプション (新株予約権) 新株予約権：1種類 新株予約権の数：1,950個 新株予約権の対象となる 株式の数：195,000株	-

2. 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 (2019年6月30日)	当連結会計年度 (2020年6月30日)
純資産の部の合計額(千円)	8,363,940	12,807,401
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	7,700	1,518,664
(うち新株予約権(千円))	(7,700)	(7,700)
(うち非支配株主持分(千円))	(-)	(1,510,964)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,356,240	11,288,737
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)	25,158,038	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	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	723,528	655,020	0.88	-
1年内返済予定の長期借入金	8,879,044	9,231,216	1.13	-
1年内返済予定のリース債務	20,510	13,582	1.26	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	8,473,821	8,607,344	0.82	2021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)	36,161	22,764	1.35	2021年7月～ 2023年8月
合計	18,133,064	18,529,927	-	-

(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	4,729,986	1,902,986	122,986	121,042
リース債務	11,946	10,322	495	-

## 【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

## (2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	4,357,413	8,256,816	11,147,509	22,018,582
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	431,703	591,013	839,909	2,198,762
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	300,441	406,625	575,035	1,506,070
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	11.94	15.72	20.77	52.66

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益 (円)	11.94	4.00	5.37	29.68



## 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 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,842,763	8,091,772
リース投資資産	1 25,212	1 27,276
販売用不動産	1 3,710,332	1 2,175,024
仕掛販売用不動産	1 15,499,820	1 16,113,441
貯蔵品	-	36,673
前渡金	161,129	29,920
前払費用	34,640	21,829
未収還付法人税等	-	133,268
その他	102,608	129,869
流動資産合計	24,376,506	26,759,076
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1 2,361,418	1 3,173,645
減価償却累計額	377,251	465,723
建物及び構築物(純額)	1,984,167	2,707,922
工具、器具及び備品	5,918	8,915
減価償却累計額	4,421	5,096
工具、器具及び備品(純額)	1,497	3,819
土地	1 2,756,553	1 2,821,873
リース資産	87,412	63,706
減価償却累計額	41,241	33,284
リース資産(純額)	46,171	30,421
建設仮勘定	181,042	-
有形固定資産合計	4,969,432	5,564,037
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	3,172	1,083
無形固定資産合計	3,172	1,083
<b>投資その他の資産</b>		
関係会社株式	300,000	300,000
出資金	930	930
長期前払費用	3,704	2,387
繰延税金資産	78,578	59,027
リース投資資産	1 309,658	1 280,698
敷金及び保証金	61,348	59,473
その他	141,080	174,160
投資その他の資産合計	895,299	876,676
固定資産合計	5,867,903	6,441,797
資産合計	30,244,410	33,200,873

(単位：千円)

	前事業年度 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	2,040,286	1,184,391
短期借入金	723,528	655,020
1年内返済予定の長期借入金	1 8,879,044	1 9,225,384
リース債務	18,255	13,582
未払金	98,763	118,401
未払費用	24,883	19,440
未払法人税等	470,048	500,117
前受金	1,134,418	637,177
預り金	30,618	35,397
株主優待引当金	37,893	-
<b>流動負債合計</b>	<b>13,457,739</b>	<b>12,388,913</b>
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 8,473,821	1 9,545,120
リース債務	36,161	22,764
長期未払費用	-	11,219
退職給付引当金	48,600	50,712
その他	15,464	15,464
<b>固定負債合計</b>	<b>8,574,046</b>	<b>9,645,279</b>
<b>負債合計</b>	<b>22,031,786</b>	<b>22,034,193</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	1,685,249	2,693,701
<b>資本剰余金</b>		
資本準備金	1,085,461	2,093,914
その他資本剰余金	97,915	97,915
<b>資本剰余金合計</b>	<b>1,183,376</b>	<b>2,191,829</b>
<b>利益剰余金</b>		
利益準備金	243,918	243,918
<b>その他利益剰余金</b>		
繰越利益剰余金	5,092,397	6,029,548
<b>利益剰余金合計</b>	<b>5,336,316</b>	<b>6,273,467</b>
自己株式	17	17
<b>株主資本合計</b>	<b>8,204,924</b>	<b>11,158,980</b>
新株予約権	7,700	7,700
<b>純資産合計</b>	<b>8,212,624</b>	<b>11,166,680</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>30,244,410</b>	<b>33,200,873</b>

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2018年 7月 1日 至 2019年 6月 30日)	当事業年度 (自 2019年 7月 1日 至 2020年 6月 30日)
売上高	19,608,922	21,438,323
売上原価	16,266,821	17,709,218
売上総利益	3,342,101	3,729,105
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	264,032	280,234
役員報酬	162,600	203,100
賞与	118,169	125,404
退職給付費用	7,798	30,672
法定福利費	59,618	63,825
広告宣伝費	23,393	13,587
販売促進費	1,873	110
旅費及び交通費	21,949	19,519
消耗品費	7,299	6,376
地代家賃	58,311	63,347
保険料	22,811	22,738
租税公課	114,194	115,079
支払手数料	148,780	103,817
支払報酬	32,304	28,415
業務委託費	25,466	21,384
減価償却費	22,342	21,888
その他	124,171	112,520
販売費及び一般管理費合計	1,215,115	1,232,022
営業利益	2,126,985	2,497,083
営業外収益		
受取利息	31	46
受取配当金	7	183
株主優待引当金戻入額	-	7,735
雑収入	1 6,273	1 3,065
営業外収益合計	6,312	11,031
営業外費用		
支払利息	184,234	198,011
株式交付費	-	18,602
支払手数料	53,729	70,234
雑損失	690	8,921
営業外費用合計	238,654	295,769
経常利益	1,894,643	2,212,344
税引前当期純利益	1,894,643	2,212,344
法人税、住民税及び事業税	638,502	665,164
法人税等調整額	40,939	19,551
法人税等合計	597,563	684,715
当期純利益	1,297,080	1,527,629

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)		当事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020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		8,534,395		8,379,009	
2 建物建築費		7,869,058		7,836,001	
3 経費	1	352,005		366,643	
当期総建築等費用		16,755,459		16,581,654	
期首仕掛販売用不動産 たな卸高		16,006,346		15,499,820	
小計		32,761,805		32,081,474	
期末仕掛販売用不動産 たな卸高		15,499,820		16,113,441	
当期不動産開発等原価		17,261,985		15,968,032	
期首販売用不動産たな卸高		2,558,746		3,710,332	
小計		19,820,732		19,678,365	
期末販売用不動産たな卸高		3,710,332		2,175,024	
当期不動産開発・販売等 売上原価		16,110,399	99.04	17,503,340	98.84
業務受託等売上原価		2,835	0.02	2,992	0.02
不動産賃貸等売上原価		153,586	0.94	202,884	1.15
合計		16,266,821	100.0	17,709,218	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2018年7月1日 至2019年6月30日)	当事業年度 (自2019年7月1日 至2020年6月30日)
外注設計費 (千円)	197,865	180,052

## 【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 2018年7月1日 至 2019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	1,682,463	1,082,675	97,915	1,180,590	203,678	4,237,960	4,441,638
当期変動額							
新株の発行	2,786	2,786		2,786			
剰余金の配当						402,402	402,402
利益準備金の積立					40,240	40,240	
当期純利益						1,297,080	1,297,080
自己株式の取得							
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	2,786	2,786	-	2,786	40,240	854,437	894,677
当期末残高	1,685,249	1,085,461	97,915	1,183,376	243,918	5,092,397	5,336,316

	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	14	7,304,677	7,723	7,312,401
当期変動額				
新株の発行		5,572		5,572
剰余金の配当		402,402		402,402
利益準備金の積立		-		-
当期純利益		1,297,080		1,297,080
自己株式の取得	3	3		3
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			23	23
当期変動額合計	3	900,246	23	900,222
当期末残高	17	8,204,924	7,700	8,212,624

当事業年度(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

## 【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)及び、2016年4月1日以降に取得した建物附属設備並びに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	10～47年
工具、器具及び備品	3～8年

#### (2) 無形固定資産

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

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、翌事業年度以降において発生すると見込まれる額を計上しておりましたが、株主優待制度の廃止に伴い2020年6月末をもって株主優待ポイントが全て失効したことにより、当事業年度末より計上しておりません。

(3)退職給付引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

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。

(3)連結納税制度の適用

連結納税制度を適用してはりましたが、株式会社アーバネットリビングが新株を発行した結果、完全子会社に該当しなくなったことに伴い、2020年3月30日をもって税務上のみなし決算を行い、同日以降は連結納税制度を適用しておりません。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務

	前事業年度 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020年6月30日)
販売用不動産	1,204,613千円	873,804千円
仕掛販売用不動産	14,400,433千円	14,582,885千円
建物及び構築物	1,415,637千円	1,350,424千円
土地	1,553,647千円	1,553,647千円
リース投資資産	334,871千円	307,975千円
計	18,909,203千円	18,668,737千円

	前事業年度 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	8,684,644千円	8,217,944千円
長期借入金	8,155,564千円	8,545,120千円
計	16,840,208千円	16,763,064千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)	当事業年度 (自 2019年7月1日 至 2020年6月30日)
営業取引以外の取引による取引高	2,377千円	1,798千円



(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 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020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 (2019年6月30日)	当事業年度 (2020年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税	25,287 千円	25,749 千円
未払賞与	14,330 千円	- 千円
株主優待引当金	11,602 千円	- 千円
退職給付引当金	14,881 千円	15,528 千円
繰延消費税	17,496 千円	8,810 千円
その他	14,349 千円	15,026 千円
繰延税金資産小計	97,948 千円	65,113 千円
評価性引当額	19,370 千円	6,086 千円
繰延税金資産計	78,578 千円	59,027 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差異の原因となった主な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度は、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。

(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	2,361,418	817,023	4,796	3,173,645	465,723	91,158	2,707,922
工具、器具及び備品	5,918	2,996	-	8,915	5,096	674	3,819
土地	2,756,553	65,319	-	2,821,873	-	-	2,821,873
リース資産	87,412	-	23,706	63,706	33,284	15,749	30,421
建設仮勘定	181,042	688,952	869,994	-	-	-	-
有形固定資産計	5,392,346	1,574,291	898,497	6,068,140	504,103	107,582	5,564,037
無形固定資産							
ソフトウェア	4,425	-	1,900	2,525	1,441	2,088	1,083
無形固定資産計	4,425	-	1,900	2,525	1,441	2,088	1,083
長期前払費用	3,704	528	1,845	2,387	-	-	2,387

(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 ホテル物件(ホテル アジール東京蒲田)取得 816,769千円

土地 ホテル物件土地取得にかかる付随費用 65,319千円

2. 建設仮勘定の当期増加額は、上記ホテル物件(ホテル アジール東京蒲田)の取得に伴うものであり、当期減少額は本勘定への振替によるものであります。

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】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
株主優待引当金	37,893	-	30,157	7,735	-

(注) 当期減少額「その他」は、株主優待ポイントが失効したことによる戻入額7,308千円及び洗替による戻入額426千円であります。

## (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。 <a href="http://www.urbanet.jp">http://www.urbanet.jp</a>
株主に対する特典	なし

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

会社法第189条第2項各号に掲げる権利

会社法第166条第1項の規定による請求をする権利

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

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書  
事業年度 第22期(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)2019年9月30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22期(自 2018年7月1日 至 2019年6月30日)2019年9月30日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書  
第23期第1四半期(自 2019年7月1日 至 2019年9月30日)2019年11月7日関東財務局長に提出  
第23期第2四半期(自 2019年10月1日 至 2019年12月31日)2020年2月6日関東財務局長に提出  
第23期第3四半期(自 2020年1月1日 至 2020年3月31日)2020年5月14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  
2019年9月30日関東財務局長に提出
- (5) 有価証券届出書(一般募集による増資並びに引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出し)及びその添付書類  
2019年11月22日関東財務局長に提出
- (6) 有価証券届出書(第三者割当による増資)及びその添付書類  
2019年11月22日関東財務局長に提出
- (7) 有価証券届出書の訂正届出書  
2019年12月3日関東財務局長に提出  
上記(5)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (8) 有価証券届出書の訂正届出書  
2019年12月3日関東財務局長に提出  
上記(6)の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。

## 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

2020年9月28日

株式会社アーバネットコーポレーション  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	関 口 男 也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	筑 紫 徹

### <財務諸表監査>

#### 監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの2019年7月1日から2020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2020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。

#### 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。

#### < 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2020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2020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

2020年9月28日

株式会社アーバネットコーポレーション  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	関 口 男 也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	筑 紫 徹

### 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2019年7月1日から2020年6月30日までの第23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2020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。

### 財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

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

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

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

### 財務諸表監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去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。