

【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】 平成30年9月28日

【事業年度】 第21期(自平成29年7月1日至平成30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】 財務経理部長 中嶋 洋

【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】 財務経理部長 中嶋 洋

【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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成26年6月	平成27年6月	平成28年6月	平成29年6月	平成30年6月
売上高 (千円)		11,910,916	17,704,619	17,788,995	16,085,447
経常利益 (千円)		1,395,728	1,720,407	2,158,521	1,440,768
親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)		873,119	1,139,499	1,465,718	988,990
包括利益 (千円)		858,854	1,153,764	1,465,718	988,990
純資産額 (千円)		5,081,604	5,869,296	6,921,056	7,450,617
総資産額 (千円)		15,576,237	18,952,076	23,560,107	28,527,820
1株当たり純資産額 (円)		203.43	234.60	275.54	296.01
1株当たり当期純利益 (円)		41.57	45.64	58.59	39.36
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)		41.46	45.60	58.49	39.34
自己資本比率 (%)		32.6	30.9	29.3	26.1
自己資本利益率 (%)		21.2	20.8	23.0	13.8
株価収益率 (倍)		7.8	6.2	7.2	9.2
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)		1,245,973	1,366,859	1,747,085	1,600,548
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)		1,055,255	986,085	399,631	1,388,374
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)		2,838,857	2,216,202	3,736,573	3,106,577
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)		2,650,296	2,513,554	4,103,410	4,221,064
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)		30 〔4〕	37 〔3〕	38 〔2〕	42 〔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。

3. 第18期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成26年 6 月	平成27年 6 月	平成28年 6 月	平成29年 6 月	平成30年 6 月
売上高 (千円)	10,484,982	11,910,916	17,332,993	17,427,368	15,674,677
経常利益 (千円)	991,554	1,413,725	1,713,476	2,102,489	1,292,061
当期純利益 (千円)	763,504	891,161	1,128,230	1,424,261	885,457
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	996,361	1,653,097	1,654,292	1,673,797	1,682,463
発行済株式総数 (株)	20,704,800	24,958,400	24,974,400	25,091,900	25,144,100
純資産額 (千円)	3,177,592	5,099,646	5,876,070	6,886,373	7,312,401
総資産額 (千円)	10,753,545	15,580,022	18,889,481	23,494,348	28,309,219
1株当たり純資産額 (円)	153.34	204.15	234.87	274.15	290.51
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	12.00 (4.00)	13.00 (5.00)	16.00 (7.00)	21.00 (9.00)	16.00 (7.00)
1株当たり当期純利益 (円)	36.96	42.42	45.18	56.93	35.24
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	36.73	42.32	45.15	56.84	35.22
自己資本比率 (%)	29.5	32.7	31.1	29.3	25.8
自己資本利益率 (%)	26.2	21.6	20.6	22.4	12.5
株価収益率 (倍)	6.7	7.7	6.2	7.4	10.3
配当性向 (%)	32.5	30.6	35.4	36.9	45.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	231,491	-	-	-	-
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	770,696	-	-	-	-
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	638,044	-	-	-	-
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	2,112,667	-	-	-	-
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕 (名)	30 〔4〕	23 〔4〕	30 〔3〕	28 〔2〕	33 〔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。

3. 第17期の持分法を適用した場合の投資利益については、当社は関連会社がないため記載しておりません。

4. 第18期より連結財務諸表を作成しているため、第18期以降の持分法を適用した場合の投資利益、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。

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
平成9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）
平成9年9月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第42424号）
平成9年10月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）75706号）を取得
平成10年11月	建築・土木工事の設計及び測量を目的として、当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を設立
平成12年6月	当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネット設計連合に組織変更
平成12年12月	マンション開発販売事業を開始、不動産の売買・仲介・企画及び近隣調整業務を目的として、当社66.7%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを設立
平成14年2月	不動産賃貸事業を開始
平成14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
平成14年6月	戸建開発販売事業を開始
平成17年2月	本社を東京都千代田区二番町5番地6に移転、当社の連結子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを100%出資子会社化、当社100%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを株式会社ユークリッドプランニングに商号及び組織変更、当社100%出資子会社である株式会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネットデザインパートナーズに商号及び組織変更
平成17年7月	当社100%出資子会社株式会社アーバネットデザインパートナーズ及び株式会社ユークリッドプランニングを吸収合併
平成17年12月	特定建設業の許可（東京都知事 許可（特 - 17）第124935号）を取得
平成18年10月	信託受益権販売業登録（関東財務局長（売信）第416号）
平成19年3月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成19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記（関東財務局長（金商）第1178号）
平成20年10月	四谷営業所を開設（東京都千代田区二番町12番地12） 営業部門を新設し、他社開発のファミリーマンションの新築残戸買取再販事業を開始
平成22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
平成22年5月	四谷営業所を閉鎖
平成22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
平成25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
平成27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、出資比率100%）を設立
平成27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
平成29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：B to B)を基軸事業として、分譲マンション並びに建売住宅の開発・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、ユーザーニーズに応える合理性や効率性という文明とデザイン性や芸術性という文化を融合した「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。

また、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：B to C)等の事業を拡大するために、当社は平成27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設計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て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、必ずオリジナルのアート作品を展示するエントランス、並びに当社開発マンションの賃借人に対して定期的実施しているアンケート調査にもとづく収納エリア拡大と独自性のあるファシリティ等のユーザーニーズの実現により、他社物件との更なる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、海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、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲用マンションの開発・分譲も行っております。

当社グループは、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲用マンションの開発・分譲を行うほか、戸建物件・アパート・テラスハウス等の開発・分譲等、開発分野の拡大を慎重に進めております。

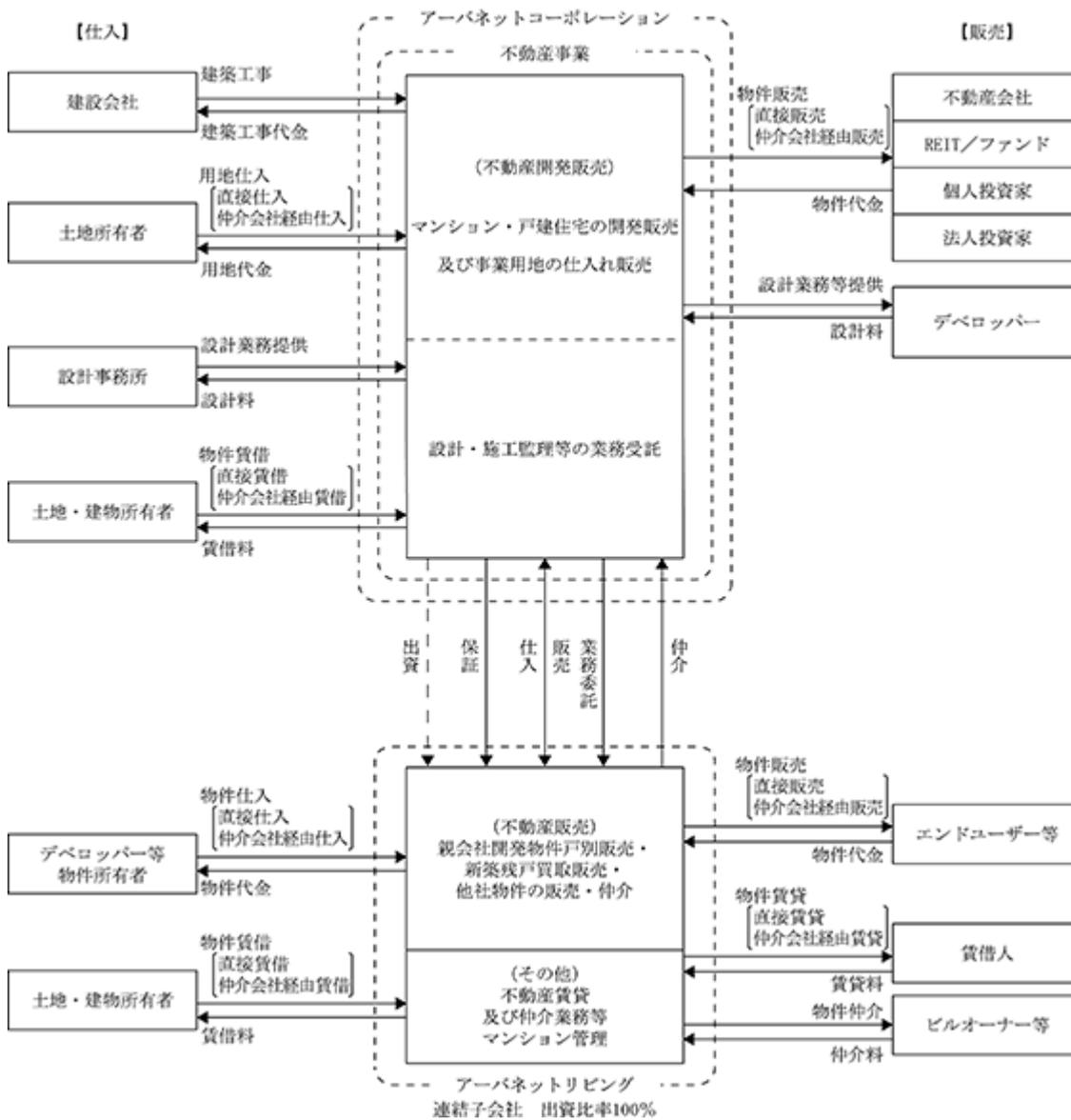
(2) 不動産仕入販売

当社グループは、自社による不動産開発販売事業のほか、他社開発物件の分譲マンションの1棟専有卸物件や戸別買取再販事業も行っております。

(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同賃貸管理事業・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	東京都千代田区	300,000	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1名が、子会社の役員を兼任しております。

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30年6月30日現在

事業本部の名称	従業員数(名)
都市開発事業本部	24〔1〕
管理本部	18〔1〕
合計	42〔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、事業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

平成30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)
33〔2〕	42.08	4.58	8,020,031

事業本部の名称	従業員数(名)
都市開発事業本部	19〔1〕
管理本部	14〔1〕
合計	33〔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、事業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」ことを経営理念として、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) 経営戦略等

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。

不動産事業内容別の経営戦略は、以下のとおりであります。

不動産開発販売

投資用ワンルームマンションにつきましては、年金不安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区におけるインフラとして、社会的役割が一層高まっていくものと考えており、今後も変化するニーズに応えた付加価値の高い商品を供給してまいります。

不動産仕入販売

仕入販売につきましては、中古物件の買取再販事業を行っておりますが、当社グループの開発物件と同様に、安全で快適な居住空間を供給してまいります。

その他

マンション賃貸事業につきましては、安定的な収益の向上に大きく資するものと考えており、収益性の高い物件の取得に積極的に取り組んでまいります。

不動産仲介業務や賃貸管理業務、マンション管理業務につきましても、顧客や入居者に満足いただけるよう取り組んでまいります。

以上に加え、当社グループの経営資源に見合ったホテル事業などの新規事業にも積極的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株主資本利益率を重視しております。当社グループを取り巻く環境の変化に対応しながら、株主資本利益率10%以上を目標に安定的な達成を目指しております。

(4) 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、高齢化による単身世帯の増加や東京圏への単身者の人口流入の継続並びに外国人労働者の増加などにより、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、年金不安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、購入者層の一層の拡大が見込まれるものと考えております。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

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。

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、更なる開発に意欲をみせる不動産業界に加え、2020年オリンピック・パラリンピックを経て、今後も増加すると思われる訪日外国人への対応を急ぐホテル業界の土地取得意欲は強く、開発用地取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重要な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まいります。

販売先並びに不動産開発事業の多様化

当社グループの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）は、土地価格の高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はなく、海外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まいります。

また、ホテル事業、他社との共同事業、並びに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。

コンプライアンス遵守の経営

当社グループは、コンプライアンスを遵守した経営を推進し、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、健全で効率的な経営を行うよう努めてまいります。

2 【事業等のリスク】

当社グループは、当社グループの事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。当社グループは、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本稿以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、これらの記載は当社グループの事業等及び当社株式への投資に係るリスクをすべて網羅するものではありません。また、文中の将来に関する事項につきましては、当連結会計年度末日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。

(2) 事業用地の仕入について

事業用地の取得について

当社グループでは、東京23区を中心とした駅から徒歩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。

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おりますが、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。

(3) 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

アウトソーシングに係るリスクについて

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。当社グループと株式会社合田工務店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。

販売先に係るリスクについて

当社グループは、当連結会計年度における開発物件の30%以上を株式会社明和並びに株式会社アセットリードの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。

(4) 販売について

販売用不動産の販売可能性について

当社グループの開発プロジェクトのうち、投資用ワンルームマンションにおいて、販売先の確定に時間がかかった場合に、不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては販売用不動産が滞留する可能性があります。

また、分譲マンションにおいては、エンドユーザー向けの販売となるため、景気の変動等により販売可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては販売用不動産が滞留する可能性があります。

営業エリアについて

当社グループでは、営業エリアを原則東京23区に特化した首都圏とすることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、首都圏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。

(5) 賃貸用不動産について

当社グループは、金融環境の悪化時における金融機関への担保物件として、また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当社グループ開発物件と同等の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。

(6) 借入金への依存について

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、64.9%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

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、社債や新株予約権並びにエクイティ等、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。しかしながら、急速な経済変動により、これらの資金調達に支障が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 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。

(8) 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超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、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 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。

(10) 特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である服部信治は、当社創業以前より設計・不動産開発に長い経験を持ち、創業以来、最高責任者として経営戦略・事業戦略を始め、事業化の方向性及び事業の推進等において重要な役割を果たしております。当社グループでは、コーポレート・ガバナンスに基づき、経営体制を整備し、事業本部長並びに管理本部長を筆頭に、人材育成・強化を行うことにより、同人への依存による経営リスクの軽減に努めておりますが、今後何らかの要因により同人の業務執行が困難となった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開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 平成29年9月10日 ～平成34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 平成29年10月18日 ～平成34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(1)第97760号 平成27年4月25日 ～平成32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(1)第034154号 平成27年3月19日 ～平成32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

また、近年、東京特別区を中心に、25㎡以上等への最低住戸面積の引き上げ、一定面積以上の住戸の設置の義務付け、狭小住戸集合住宅税の導入等の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ております。

当社グループでは、これらの条例等に沿った商品開発を行っているため、現時点において、こうした規制が当社グループの事業に影響を及ぼす可能性は少ないものと認識しておりますが、今後更に各自治体による規制強化が進められた場合においては、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・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。既に、個人情報については従来の紙ベースから磁気媒体への記録に移行し、アクセス権等により厳重に保管しており、取引先との名刺についても現在すべてをデータ化しております。しかしながら、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。

(13) 潜在株式について

当社グループは、業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社並びに子会社取締役及び従業員を対象として新株予約権(以下「ストック・オプション」という)を付与しており、今後も原則として2年に1度の予定でストック・オプション制度を継続する方針であります。

当社が付与するストック・オプションは、1回につき発行済株式総数の1%以下としておりますが、現在付与しているストック・オプションに加えて、今後付与されるストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。

また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、当連結会計年度末現在の発行済株式総数25,144,100株に対してストック・オプションにより潜在株式数は222,000株となっております。

(14) 訴訟等の可能性について

当社グループは、コンプライアンス委員会の設置並びに従業員への啓蒙活動等により、訴訟等の発生を回避する企業努力を行っております。しかしながら、今後当社グループが販売した物件における瑕疵の発生や建築に際しての騒音・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に起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

これらの訴訟等の内容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。

(15) 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) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社、連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下、「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

経営成績等の状況

当連結会計年度の我が国経済は、企業収益が改善するなか、設備投資は緩やかな増加傾向が続いたほか、雇用・所得環境の改善のもと、個人消費に持ち直しの動きが見られるなど、緩やかな回復基調が続きました。しかしながら、米国の保護貿易主義政策による中国等との対立、英国のEU離脱問題並びに中東や北朝鮮情勢といった地政学リスクなどにより先行きの不透明感も見られました。

当社グループの事業領域である首都圏のマンション市場動向につきましては、当連結会計年度の首都圏におけるマンションの新規供給戸数は前期比微増で堅調に推移し、人口流入が続く東京23区内の平均契約率も高水準を維持しております。一方、開発面では、海外投資家やオフィス並びにホテル事業者の需要が好調な東京23区内の路線価は5年連続のプラスとなり、都心のマンション用地は依然として仕入困難な環境が続いております。

このような事業環境のもと、当社グループでは、過去からの事業実績に裏打ちされた信用に基づき、役職員一同、鋭意事業に取り組んでまいりました。

その結果、当連結会計年度における当社グループの業績は、開発用地仕入状況並びに建設状況により売上計上物件の減少が発生したことにより前期比減収減益となりましたが、売上高16,085百万円（前期比9.6%減）、営業利益1,668百万円（前期比31.0%減）、経常利益1,440百万円（前期比33.3%減）、親会社株主に帰属する当期純利益988百万円（前期比32.5%減）と、これらの環境を読み込んだ期初業績予想をすべての面で上回る結果となりました。

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11棟489戸・分譲マンション1棟51戸、アパート1棟6戸、テラスハウス2棟10戸並びに用地転売1件の売却により、不動産開発販売の売上高合計は15,448百万円（前期比10.2%減）となりました。

（不動産仕入販売）

買取再販（4戸）の売却により、不動産仕入販売の売上高合計は217百万円（前期比9.1%減）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419百万円（前期比19.5%増）となりました。

また、当連結会計年度末における財政状態の概況は次のとおりであります。

（流動資産）

当連結会計年度末における流動資産は、前期末に比べ3,359百万円増加し、23,068百万円となりました。これは主として販売用不動産が2,522百万円、仕掛販売用不動産が642百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は、前期末に比べ1,608百万円増加し、5,459百万円となりました。これは主として建物及び構築物が127百万円、土地が1,160百万円及びリース投資資産が335百万円それぞれ増加したことによるものであります。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は、前期末に比べ1,648百万円増加し、10,843百万円となりました。これは主として買掛金が1,220百万円、1年内返済予定の長期借入金が958百万円それぞれ増加したことによるものであります。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債は、前期末に比べ2,789百万円増加し、10,233百万円となりました。これは主として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、前期末に比べ529百万円増加し、7,450百万円となりました。これは主として利益剰余金が増加したことに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より資金が減少し、財務活動により資金が増加したことで、前期末比117百万円増の4,221百万円となりました。

(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、1,600百万円(前期は1,747百万円の減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益の計上や、仕入債務の増加により資金が増加する一方で、たな卸資産の増加により資金が減少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、1,388百万円(前期は399百万円の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得により資金が減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動による資金の増加は、3,106百万円(前期は3,736百万円の増加)となりました。これは主に、不動産開発事業等に関する新規借入金の調達により長期借入れによる資金が増加したことによるものであります。

生産、受注及び販売の状況

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 平成29年7月1日 至 平成30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	15,448,080	96.0	10.2
不動産仕入販売	新築残戸物件等(他社開発物件)の仕入販売及び関連業務等	217,695	1.4	9.1
その他	不動産賃貸及び仲介業務等	419,672	2.6	19.5
合計		16,085,447	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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日		当連結会計年度 自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社明和	5,390,626	30.3	2,795,763	17.4
株式会社アセットリード	1,121,406	6.3	2,259,104	14.0
株式会社レオパレス21			2,176,047	13.5
A社			1,827,204	11.4
株式会社シーラ			1,750,882	10.9

- (注) 1.上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
 2.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.A社との間で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当社グループが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、見積り特有の不確実性のため、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. 経営成績の分析

(売上高・売上総利益)

当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高は、16,085百万円（前期比9.6%減）となりました。事業別の売上高では、不動産開発販売は、投資用ワンルームマンション11棟489戸・分譲マンション1棟51戸、アパート1棟6戸、テラスハウス2棟10戸並びに用地転売1件の売却により、売上高合計は15,448百万円（前期比10.2%減）となりました。

不動産仕入販売は、買取再販（4戸）の売却により、不動産仕入販売の売上高合計は217百万円（前期比9.1%減）となりました。

その他売上高は、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419百万円（前期比19.5%増）となりました。

売上原価は、13,222百万円（前期比5.3%減）となり、この結果、売上総利益は、2,862百万円（前期比25.2%減）となりました。

(販売費及び一般管理費・営業利益)

当連結会計年度における販売費及び一般管理費は、売上計上物件の減少に伴い、販売促進費、支払手数料等が減少したことにより、1,194百万円（前期比15.2%減）となりました。

この結果、営業利益は、1,668百万円（前期比31.0%減）となりました。

(営業外損益・経常利益)

当連結会計年度における営業外収益及び営業外費用は、開発用地取得のための金融機関からの新規借入金の増加により、支払利息が181百万円（前期比3.8%増）となりました。この結果、経常利益は1,440百万円（前期比33.3%減）となりました。

(特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・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特別損益の計上はありません。法人税等は、451百万円（前期比34.8%減）となりました。この結果、親会社株主に帰属する当期純利益は988百万円（前期比32.5%減）となりました。

b. 資本の財源及び資金の流動性についての分析

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投資用ワンルームマンション並びに分譲用ファミリーマンション及びコンパクトマンション用地の取得、建築工事代金のプロジェクト資金及び中古物件の購入資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトや物件ごとに調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、取引金融機関からの借入金を主体に調達しております。

経営方針・経営戦略等又は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株主資本利益率を重視しており、当社グループを取り巻く環境の変化に対応しながら、株主資本利益率10%以上を目標に安定的な達成を目指しております。当連結会計年度は減収減益となりましたが、株主資本利益率は13.8%と、10%以上を確保し、目標を達成することができました。

日銀による超低金利政策が継続される見通しの下で、若年層の年金不安や単独所帯数の増加、都心部への人口流入といった社会情勢と相続税対策への対応策や資産運用商品として比較的风险が小さいことなどが認知されてきたことから、投資用ワンルームマンションの市場につきましては、今後も堅調に推移するものと考えております。

こうしたことから、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棟販売につきましては、顧客ニーズに対応した付加価値の高い商品を供給することにより、収益性の維持・向上に努め、更なる事業規模の拡大に努めてまいります。

マンション賃貸事業等につきましては、今後も事業規模の拡大を図り、安定的な収益の向上に努めてまいります。

また、ホテル事業等の新規事業につきましては、既存ホテルを取得するなど、取り組みを開始いたしましたが、今後は当社グループ独自の展開についても検討してまいります。

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1,400百万円であります。

当連結会計年度に取得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
 - 賃貸事業用土地建物（神奈川県川崎市）
 - ホテル事業用地（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

平成30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	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	25,189	-	41,165	66,354	33〔2〕
L - G R A Z I A 東高円寺 (東京都杉並区)	その他	賃貸用不動産	239,350	478,891 (342.71)	-	718,242	-
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	280,167	114,894 (198.34)	-	395,061	-
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	567,791	398,584 (1045.79)	-	966,375	-
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	213,180	217,536 (273.42)	-	430,716	-
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	502,899	369,001 (343.81)	-	871,900	-
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	199,367	245,917 (607.36)	-	445,285	-
未定 (東京都大田区)	その他	ホテル施設	-	578,889 (268.18)	-	578,889	-

- (注) 1.帳簿価額には、消費税等は含まれておりません。
2.従業員数欄の〔外書〕は臨時従業員の平均雇用人員であります。
3.現在休止中の設備はありません。
4.上記の他、主要な賃借設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	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	45,963	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) (平成30年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成30年9月28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	25,144,100	25,144,100	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	25,144,100	25,144,100		

(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	平成28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)	2,220〔1,950〕(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 222,000〔195,000〕(注)2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	354(注)3
新株予約権の行使期間	平成30年12月1日～平成32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 354 資本組入額 177
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(平成30年6月30日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(平成30年8月31日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を〔〕内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

- (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といたします。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といたします。

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

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といたします。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といたします。

- (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】

平成30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)
平成25年7月1日(注)1	20,537,994	20,641,200		994,291		394,503
平成25年7月1日～平成26年6月30日(注)2	63,600	20,704,800	2,070	996,361	2,070	396,574
平成26年7月1日～平成27年6月8日(注)3	162,000	20,866,800	12,267	1,008,629	12,267	408,841
平成27年6月9日(注)4	3,410,000	24,276,800	537,109	1,545,738	537,109	945,950
平成27年6月25日(注)5	681,600	24,958,400	107,358	1,653,097	107,358	1,053,309
平成27年7月1日～平成28年6月30日(注)6	16,000	24,974,400	1,195	1,654,292	1,195	1,054,505
平成28年7月1日～平成29年6月30日(注)7	117,500	25,091,900	19,505	1,673,797	19,505	1,074,010
平成29年7月1日～平成30年6月30日(注)8	52,200	25,144,100	8,665	1,682,463	8,665	1,082,675

(注)1. 1株を200株に分割しております。

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. 有償一般募集

発行価格 334円 発行価額 315.02円 資本組入額 157.51円

5. 有償第三者割当増資(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 315.02円 資本組入額 157.51円 割当先 S M B C 日興証券株式会社

6. 新株予約権の行使による増加であります。

7. 新株予約権の行使による増加であります。

8. 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年6月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		4	13	58	24	20	12,538	12,657	
所有株式数(単元)		1,676	2,965	74,265	3,687	191	168,618	251,402	3,900
所有株式数の割合(%)		0.67	1.18	29.54	1.47	0.08	67.07	100.00	

(注) 自己株式52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】

平成30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	22.34
服部信治	東京都練馬区	700,000	2.78
株式会社合田工務店	東京都港区浜松町2-6-5	588,000	2.34
服部弘信	東京都練馬区	484,000	1.92
奥田周二	神奈川県川崎市高津区	311,000	1.24
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	1.11
山下良久	奈良県奈良市	191,000	0.76
熊本久人	長崎県長崎市	170,000	0.68
木村義純	東京都中野区	164,000	0.65
河口由紀	神奈川県横浜市都筑区	153,600	0.61
ホクシン工業株式会社	東京都世田谷区砧4-5-20	153,600	0.61
計	-	8,811,200	35.04

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30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 25,140,200	251,402	
単元未満株式	普通株式 3,900		
発行済株式総数	25,144,100		
総株主の議決権		251,402	

(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52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	52		52	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成30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35%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、平成30年6月期の配当については、期末配当金は、平成30年8月9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、9円といたします。これにより、実施済みの第2四半期末配当金7円（会社設立20周年記念配当1円を含む）とあわせ、1株当たり年間配当金は16円となります。

次期の配当につきましても、この理念に基づき配当いたす所存でありますので、通期配当を1株当たり15円、そのうち中間配当1株当たり7円を予定しております。

また、内部留保金につきましては、主に開発不動産の仕入れ資金として充当し、株主の皆様のご期待にお応えできますよう企業価値向上に努めてまいります。

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21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）
平成30年2月8日 臨時取締役会決議	176,008	7.00
平成30年8月9日 臨時取締役会決議	226,296	9.00

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	平成26年6月	平成27年6月	平成28年6月	平成29年6月	平成30年6月
最高(円)	385	392	366	481	446
最低(円)	210	238	244	275	313

（注）最高・最低株価は、平成25年7月15日以前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであり、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年1月	2月	3月	4月	5月	6月
最高(円)	364	378	370	385	406	403
最低(円)	340	321	346	362	373	357

（注）最高・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。

5 【役員 の 状況】

男性10名、女性1名（役員のうち女性の比率9%）

役名	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	昭和25年6月29日	昭和49年4月 昭和51年8月 昭和53年9月 昭和56年2月 平成9年7月 平成18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	700,000
常務取締役	都市開発事 業本部長	田中 敦	昭和44年4月28日	平成元年1月 平成2年1月 平成6年9月 平成9年1月 平成10年3月 平成15年1月 平成19年7月 平成21年7月 平成23年7月 平成24年7月 平成30年9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（現任）	（注）3	10,500
常務取締役	管理本部長	鳥居 清二	昭和26年9月23日	昭和49年4月 昭和54年10月 平成3年5月 平成7年1月 平成8年2月 平成19年9月 平成20年1月 平成20年9月 平成21年7月 平成25年4月 平成28年10月 平成30年7月 平成30年9月	勝根株式会社入社 株式会社ロイヤルコペンハーゲン（ジャ パン）入社 吉沢ビジネス・マシズ株式会社入社 丸二物流株式会社入社 トッキ株式会社（現：キヤノントッキ株 式会社）入社 当社入社 執行役員 総務部長 取締役 執行役員 総務部長 取締役 常務執行役員 管理本部長 兼 総務部長 取締役 常務執行役員 管理本部長 顧問 管理本部長付 常務取締役 常務執行役員 管理本部長 （現任）	（注）3	1,000
取締役	都市開発事 業本部 企 画建設部長	梶河 孝志	昭和32年10月24日	昭和56年4月 昭和61年2月 平成9年7月 平成10年12月 平成19年7月 平成21年7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（現任）	（注）3	82,200
取締役	都市開発事 業本部 企 画開発部長	木村 義純	昭和40年9月18日	昭和63年4月 平成9年9月 平成11年8月 平成19年7月 平成21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（現任）	（注）3	164,000

役名	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	昭和31年11月1日	平成2年4月 弁護士登録(堀川事務所所属) 平成11年4月 下谷中島法律事務所開設 平成24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) 平成29年9月 当社 取締役(現任)	(注)3	-
取締役		瀬古 美喜	昭和23年4月26日	平成10年4月 慶應義塾大学経済学部教授 平成25年4月 同大学名誉教授(現任) 平成25年4月 武蔵野大学政治経済学部教授 平成25年6月 双日株式会社社外監査役 平成26年4月 武蔵野大学経済学部経済学科教授 (現任) 平成30年9月 当社 取締役(現任)	(注)3	-
取締役		篠田 哲志	昭和25年6月25日	昭和48年4月 東洋証券株式会社入社 平成9年2月 同社 名古屋支店長 平成12年6月 同社 取締役総合企画部担当 平成16年4月 同社 常務取締役西日本地区担当 平成17年6月 同社 常務執行役員西日本地区担当 平成18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 平成19年4月 同社 常務取締役業務執行統括 平成19年6月 同社 代表取締役社長 平成23年6月 同社 代表取締役会長監査部担当 平成28年6月 同社 相談役 平成28年7月 日本取引所自主規制法人規律委員会委員 平成28年11月 株式会社日本トリム社外監査役(現任) 平成29年4月 東洋証券株式会社特別顧問 平成30年9月 当社 取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役		進藤 祥一	昭和30年1月25日	昭和52年4月 株式会社協和銀行(現:株式会社りそな銀 行)入行 平成5年6月 株式会社あさひ銀行(現:株式会社りそな 銀行)川口南平支店支店長 以降2店舗にて支店長を歴任 平成13年11月 阿部興業株式会社へ出向 営業第一本部 本部長付部長 平成16年4月 同社 市場開発部長 平成19年10月 リゾートトラスト株式会社入社 業務部門 子会社担当部長 平成21年2月 同社 開発部主幹 平成23年8月 同社 東京人事総務部長 平成30年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
監査役		椎熊 正大	昭和22年4月21日	昭和46年4月 株式会社協和銀行(現:株式会社りそな 銀行)入行 平成7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 平成22年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
監査役		徳山 秀明	昭和44年5月10日	平成8年4月 中央監査法人入社 平成18年4月 プライスウォーターハウスコーパース ベルギー入社 平成21年4月 監査法人五大入社 平成26年8月 監査法人五大代表社員 平成29年9月 徳山秀明公認会計士事務所(現任) 平成30年9月 当社 監査役(現任)	(注)4	-
計						957,700

- (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、平成30年6月期に係る定時株主総会終結の時から平成31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、平成30年6月期に係る定時株主総会終結の時から平成34年6月期に係る定時株主総会終結の時までであります。

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

氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
豊崎 修	昭和37年7月31日	平成元年3月 平成元年4月 平成11年7月	東京税理士会所属 本郷会計事務所入所 株式会社豊崎会計事務所設立 代表取締役 (現任)	(注)	-
		平成28年2月	株式会社T&Cメディカルサイエンス取締役 (監査等委員)(現任)		
		平成29年9月	GFA株式会社社外監査役(現任)		
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、平成16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、執行役員は6名で、取締役を兼任しております上記4名(都市開発事業本部長 田中敦、管理本部長 鳥居清二、都市開発事業本部 企画建設部長 梶河孝志、都市開発事業本部 企画開発部長 木村義純)並びに管理本部 財務経理部長 中嶋洋、都市開発事業本部 都市開発第一部長 猪野晃史で構成されております。

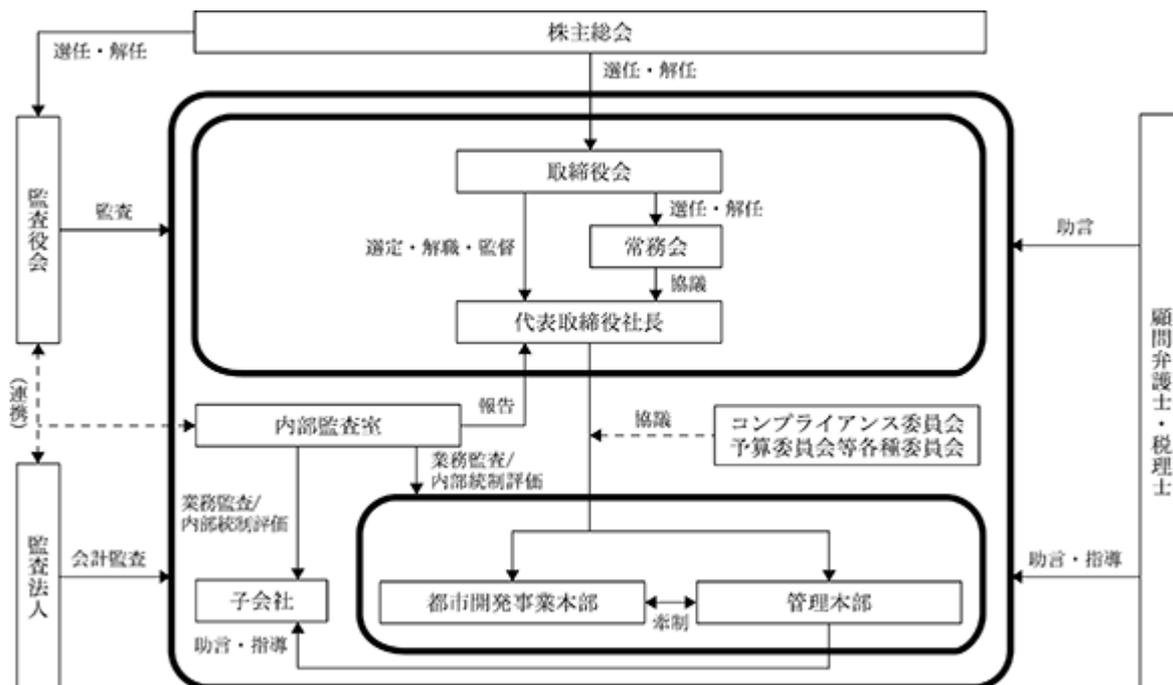
6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

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。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、この有価証券報告書提出日現在のものを記載しております。

企業統治の体制の概要とその採用理由

会社の機関及び内部統制の仕組みは以下のとおりであります。



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）で運営されております。これに加え、経営監視を主たる目的として監査役3名が同席しております。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。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名で構成されており、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、監査法人との連携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。

常務会は原則として週1回開催し、会社経営の基本方針並びに中長期経営計画等、業務執行の基本となり、かつ予算委員会並びに取締役会へ上程する内容について、検討討議を行っております。

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都市開発事業本部の責任者として常務執行役員を置き、同常務執行役員が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・企画

建設部・企画開発部の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常務執行役員を置いて、同常務執行役員が執行役員並びに部長を有する総務部・財務経理部の2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。

コンプライアンス委員会・予算委員会等各種委員会は定期的に開催しております。コンプライアンス委員会は、コンプライアンスの周知徹底及び推進を目的として設置され、コンプライアンス上の報告、検討・決議、コンプライアンス取組全般についての審議等を行っております。一方、予算委員会は、中期経営計画並びに予算管理の徹底を目的として設置され、予算案の作成等を行っております。

内部監査及び監査役監査

当社は内部監査組織として、内部監査室(1名)を設置しております。内部監査室は、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。内部監査室は監査役会とも連携し、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業務マニュアルに基づき定期的に内部監査を実施して、その監査結果及び改善提案を代表取締役社長並びに監査役会に報告しております。監査結果については、改善事項の指摘のみに止まることなく関係部門の啓発にも力を入れて、監査の実効性を高めております。

内部監査室員は室長1名ですが、公認内部監査人(CIA)、公認情報システム監査人(CISA)及び公認不正検査士(CFE)の資格を有しており、継続教育(CPE)の受講により監査関連知識の習得拡充を図っております。

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。

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。

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。

常勤監査役進藤祥一氏は、長きにわたり金融機関に在籍し、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しており、リゾート会社にて開発事業に携わった経験も有り、これらの知見と経験に基づいて、取締役会の執行に対する牽制・監視の役割を果たしております。

非常勤監査役椎熊正大氏は、金融機関における支店長や建設会社における執行役員並びに取締役としての豊富な経験と企業経営に関する幅広い見識を有しており、また、取締役の経験から取締役会における意思決定や取締役の業務執行の適法性・妥当性並びに内部統制の有効性の状況について、各部門長へのヒアリング、会計伝票や稟議書の閲覧など、幅広い視点から監視を行っております。

非常勤監査役徳山秀明氏は、公認会計士として培われた専門的な知識・経験等に基づいて、取締役会の執行に対する牽制・監視の役割を果たしております。

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。

なお、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項の賠償責任を限定する契約を締結しており、当該契約に基づく賠償の限度額は、法令が規定する最低責任限度額であります。

役員の報酬等

イ. 提出会社の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)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	105,792	104,650	1,142			5
監査役 (社外監査役を除く。)						
社外役員	24,900	24,900				6

- (注) 1. 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役の使用人分給与64,003千円は含まれておりません。
2. 上記の他に、連結子会社取締役2名に基本報酬3,000千円を支給しております。
3. 平成17年9月14日開催の定時株主総会決議により、取締役の報酬限度額は年額200百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）、監査役の報酬限度額は年額30百万円以内であります。

ロ. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

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。

ハ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額の決定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。

株式の保有状況

イ. 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。

ロ. 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的

該当事項はありません。

ハ. 保有目的が純投資目的の投資株式

該当事項はありません。

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は関口男也氏及び高津知之氏であり、有限責任 あずさ監査法人に所属しております。継続監査関与年数は、関口男也氏1年、高津知之氏6年であります。

また、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士2名、その他4名であり、いずれも有限責任 あずさ監査法人に所属しております。

当社は有限責任 あずさ監査法人との間で会社法第427条第1項の責任限定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。

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。

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) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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	-
連結子会社	-	-	-	-
計	18,000	-	18,000	-

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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」(昭和51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」(昭和38年大蔵省令第59号)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(平成29年7月1日から平成30年6月30日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年7月1日から平成30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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,113,410	4,231,064
リース投資資産	-	1 23,313
販売用不動産	95,995	1 2,618,048
仕掛販売用不動産	1 15,363,748	1 16,006,346
前渡金	-	25,000
前払費用	25,292	26,722
繰延税金資産	49,852	7,047
その他	61,200	131,270
流動資産合計	19,709,498	23,068,813
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 2,148,066	1 2,373,476
減価償却累計額	183,925	282,224
建物及び構築物(純額)	1,964,141	2,091,251
工具、器具及び備品	7,928	7,928
減価償却累計額	5,040	5,908
工具、器具及び備品(純額)	2,887	2,020
土地	1 1,609,138	1 2,769,702
リース資産	99,603	98,187
減価償却累計額	53,926	58,408
リース資産(純額)	45,676	39,779
有形固定資産合計	3,621,843	4,902,753
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	1,554	2,825
無形固定資産合計	1,942	3,213
投資その他の資産		
出資金	960	960
敷金及び保証金	62,531	58,535
長期前払費用	2,137	6,167
繰延税金資産	29,820	32,324
リース投資資産	-	1 335,398
その他	131,372	119,654
投資その他の資産合計	226,821	553,039
固定資産合計	3,850,608	5,459,006
資産合計	23,560,107	28,527,820

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	417,485	1,638,204
短期借入金	255,000	195,000
1年内償還予定の社債	82,000	36,000
1年内返済予定の長期借入金	1 7,172,540	1 8,130,739
リース債務	19,159	15,830
未払金	95,179	52,304
未払費用	17,182	20,710
未払法人税等	459,992	70,864
未払消費税等	13,208	3,365
前受金	631,005	633,590
預り金	25,257	34,037
その他	7,207	12,914
流動負債合計	9,195,217	10,843,561
固定負債		
社債	36,000	-
長期借入金	1 7,323,964	1 10,098,008
リース債務	31,185	32,893
株主優待引当金	-	25,941
退職給付に係る負債	37,531	44,020
その他	15,152	32,779
固定負債合計	7,443,832	10,233,641
負債合計	16,639,050	21,077,203
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,673,797	1,682,463
資本剰余金	1,171,925	1,180,590
利益剰余金	4,067,974	4,579,854
自己株式	14	14
株主資本合計	6,913,683	7,442,893
新株予約権	7,373	7,723
純資産合計	6,921,056	7,450,617
負債純資産合計	23,560,107	28,527,820

【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 平成28年 7月 1日 至 平成29年 6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年 7月 1日 至 平成30年 6月30日)
売上高	17,788,995	16,085,447
売上原価	13,961,963	13,222,709
売上総利益	3,827,032	2,862,738
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	252,709	278,471
役員報酬	117,300	132,550
賞与	128,102	102,631
退職給付費用	18,888	7,436
法定福利費	57,627	56,732
旅費及び交通費	27,650	21,566
広告宣伝費	24,566	17,414
販売促進費	62,551	50,037
消耗品費	7,346	7,563
地代家賃	54,242	62,120
保険料	23,224	23,334
租税公課	166,593	108,703
支払手数料	223,385	103,939
支払報酬	30,256	31,820
業務委託費	40,720	30,657
減価償却費	26,581	25,309
その他	145,853	133,983
販売費及び一般管理費合計	1,407,598	1,194,272
営業利益	2,419,433	1,668,466
営業外収益		
受取利息	84	55
受取配当金	10	10
雑収入	1,517	5,457
営業外収益合計	1,612	5,523
営業外費用		
支払利息	175,196	181,859
支払手数料	87,088	39,087
雑損失	239	12,275
営業外費用合計	262,524	233,221
経常利益	2,158,521	1,440,768
税金等調整前当期純利益	2,158,521	1,440,768
法人税、住民税及び事業税	712,434	411,476
法人税等調整額	19,632	40,301
法人税等合計	692,802	451,777
当期純利益	1,465,718	988,990
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	1,465,718	988,990

【連結包括利益計算書】

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成28年 7月 1日 至 平成29年 6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年 7月 1日 至 平成30年 6月30日)
当期純利益	1,465,718	988,990
その他の包括利益	-	-
包括利益	1,465,718	988,990
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,465,718	988,990
非支配株主に係る包括利益	-	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	1,654,292	1,152,420	3,052,262	14	5,858,960	10,335	5,869,296
当期変動額							
新株の発行	19,505	19,505			39,010		39,010
剰余金の配当			450,006		450,006		450,006
親会社株主に帰属する当期純利益			1,465,718		1,465,718		1,465,718
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						2,962	2,962
当期変動額合計	19,505	19,505	1,015,712	-	1,054,722	2,962	1,051,760
当期末残高	1,673,797	1,171,925	4,067,974	14	6,913,683	7,373	6,921,056

当連結会計年度(自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本					新株予約権	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	1,673,797	1,171,925	4,067,974	14	6,913,683	7,373	6,921,056
当期変動額							
新株の発行	8,665	8,665			17,330		17,330
剰余金の配当			477,110		477,110		477,110
親会社株主に帰属する当期純利益			988,990		988,990		988,990
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）						350	350
当期変動額合計	8,665	8,665	511,879	-	529,210	350	529,560
当期末残高	1,682,463	1,180,590	4,579,854	14	7,442,893	7,723	7,450,617

【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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30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	2,158,521	1,440,768
減価償却費	106,768	118,708
株主優待引当金の増減額 (は減少)	-	25,941
受取利息及び受取配当金	95	65
支払利息	175,196	181,859
リース投資資産の増減額 (は増加)	-	358,712
たな卸資産の増減額 (は増加)	2,640,263	3,164,650
未払消費税等の増減額 (は減少)	114,526	9,843
仕入債務の増減額 (は減少)	458,188	1,220,718
退職給付に係る負債の増減額 (は減少)	5,028	6,489
その他	189,821	107,270
小計	957,380	646,058
利息及び配当金の受取額	93	66
利息の支払額	175,066	177,507
法人税等の支払額又は還付額 (は支払)	614,731	777,048
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,747,085	1,600,548
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	74,000	-
有形固定資産の取得による支出	473,661	1,385,974
有形固定資産の売却による収入	80	-
無形固定資産の取得による支出	-	1,900
その他	50	500
投資活動によるキャッシュ・フロー	399,631	1,388,374
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)	31,700	60,000
長期借入れによる収入	9,662,300	9,804,295
長期借入金の返済による支出	5,418,115	6,072,052
社債の償還による支出	100,000	82,000
株式の発行による収入	30,667	13,624
リース債務の返済による支出	20,138	20,727
配当金の支払額	449,841	476,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,736,573	3,106,577
現金及び現金同等物の増減額 (は減少)	1,589,855	117,654
現金及び現金同等物の期首残高	2,513,554	4,103,410
現金及び現金同等物の期末残高	1 4,103,410	1 4,221,064

【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、平成10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、平成28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 3～15年

無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、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。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(未適用の会計基準等)

1. 税効果会計に係る会計基準の適用指針等

- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 平成30年2月16日)
- ・「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成30年2月16日)

(1) 概要

個別財務諸表における子会社株式等に係る将来加算一時差異の取扱いが見直され、また(分類1)に該当する企業における繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いの明確化が行われております。

(2) 適用予定日

平成31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

「繰延税金資産に係る会計基準の適用指針」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

2. 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 平成30年3月30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 平成30年3月30日)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

平成34年6月期の期首から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

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

(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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
販売用不動産	- 千円	1,036,069 千円
仕掛販売用不動産	13,490,909 千円	14,209,068 千円
建物及び構築物	1,340,823 千円	1,483,238 千円
土地	985,121 千円	2,132,536 千円
リース投資資産	- 千円	358,712 千円
計	15,816,855 千円	19,219,625 千円

	前連結会計年度 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,172,540 千円	7,180,944 千円
長期借入金	7,323,964 千円	10,098,008 千円
計	14,496,504 千円	17,278,952 千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年7月1日 至 平成29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)	24,974,400	117,500	-	25,091,900
合計(株)	24,974,400	117,500	-	25,091,900

(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 117,500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	-	-	52
合計(株)	52	-	-	52

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	平成26年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	4,437	
提出会社	平成28年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	2,935	
合計			-	-	-	7,373	

(注)平成28年ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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
平成28年7月14日 定時取締役会	普通株式	224,769千円	9.00円	平成28年6月30日	平成28年9月28日
平成29年2月9日 臨時取締役会	普通株式	225,237千円	9.00円	平成28年12月31日	平成29年3月27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
平成29年7月13日 定時取締役会	普通株式	利益剰余金	301,102千円	12.00円	平成29年6月30日	平成29年9月28日

当連結会計年度（自 平成29年7月1日 至 平成30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）	25,091,900	52,200	-	25,144,100
合 計（株）	25,091,900	52,200	-	25,144,100

(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 52,200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	-	-	52
合 計（株）	52	-	-	52

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	平成26年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	
提出会社	平成28年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	7,723	
合 計			-	-	-	7,723	

(注) 平成28年ストック・オプションとしての新株予約権は、権利行使期間の初日が到来しておりません。

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
平成29年7月13日 定時取締役会	普通株式	301,102千円	12.00円	平成29年6月30日	平成29年9月28日
平成30年2月8日 臨時取締役会	普通株式	176,008千円	7.00円	平成29年12月31日	平成30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
平成30年8月9日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	226,296千円	9.00円	平成30年6月30日	平成30年9月28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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日)
現金及び預金	4,113,410千円	4,231,064千円
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	4,103,410千円	4,221,064千円

- 2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日)
保有目的の変更により仕掛販売用 不動産から固定資産に振り替えた 金額	438,012 千円	- 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・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。

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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
1年内	7,032千円	- 千円
1年超	- 千円	- 千円
合計	7,032千円	- 千円

(貸主側)

1. ファイナンス・リース取引

(1) リース投資資産の内訳

流動資産

	前連結会計年度 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
リース料債権部分	- 千円	51,997千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	- 千円	28,683千円
リース投資資産	- 千円	23,313千円

投資その他の資産

	前連結会計年度 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
リース料債権部分	- 千円	486,114千円
見積残存価額部分	- 千円	- 千円
受取利息相当額	- 千円	150,715千円
リース投資資産	- 千円	335,398千円

(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

前連結会計年度(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

(単位:千円)

	当連結会計年度 (平成30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	51,997	-	-	-	-	-

投資その他の資産

前連結会計年度(平成29年6月30日)

該当事項はありません。

(単位:千円)

	当連結会計年度 (平成30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	-	51,992	51,992	51,992	51,992	278,145

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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
1年内	7,245千円	1,077千円
1年超	- 千円	10,159千円
合計	7,245千円	11,237千円

(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、及び未払費用については、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。

社債及び長期借入金は、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、財務経理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、財務経理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(平成29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	4,113,410	4,113,410	-
資産計	4,113,410	4,113,410	-
(1) 買掛金	417,485	417,485	-
(2) 未払金	95,179	95,179	-
(3) 未払費用	17,182	17,182	-
(4) 未払法人税等	459,992	459,992	-
(5) 未払消費税等	13,208	13,208	-
(6) 短期借入金	255,000	255,000	-
(7) 社債	118,000	118,069	69
(8) 長期借入金	14,496,504	14,516,645	20,141
(9) リース債務	50,345	50,615	269
負債計	15,922,897	15,943,378	20,480

社債、長期借入金、並びに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年内償還予定の社債、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(平成30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	4,231,064	4,231,064	-
(2) リース投資資産	358,712	358,712	-
資産計	4,589,777	4,589,777	-
(1) 買掛金	1,638,204	1,638,204	-
(2) 未払金	52,304	52,304	-
(3) 未払費用	20,710	20,710	-
(4) 未払法人税等	70,864	70,864	-
(5) 未払消費税等	3,365	3,365	-
(6) 短期借入金	195,000	195,000	-
(7) 社債	36,000	35,998	1
(8) 長期借入金	18,228,747	18,226,492	2,254
(9) リース債務	48,724	48,894	169
負債計	20,293,920	20,291,835	2,085

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

2 社債、長期借入金、並びに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年内償還予定の社債、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、新規に同様に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) 未払費用、(4) 未払法人税等、(5) 未払消費税等、並びに(6) 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。

(7) 社債、(8) 長期借入金、(9) 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、社債の発行、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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
敷金及び保証金	62,531	58,535

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 償却残高17,550千円)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(平成29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	4,113,410	-	-	-
合計	4,113,410	-	-	-

当連結会計年度(平成30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	4,231,064	-	-	-
リース投資資産	23,313	113,556	202,106	19,735
合計	4,254,378	113,556	202,106	19,735

(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(平成29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	255,000	-	-	-	-	-
社債	82,000	36,000	-	-	-	-
長期借入金	7,172,540	5,782,840	65,040	65,040	65,040	1,346,004
リース債務	19,159	12,050	10,972	3,888	2,166	2,107
合計	7,528,699	5,830,890	76,012	68,928	67,206	1,348,111

当連結会計年度(平成30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	195,000	-	-	-	-	-
社債	36,000	-	-	-	-	-
長期借入金	8,130,739	6,654,944	1,284,944	106,944	106,944	1,944,232
リース債務	15,830	14,778	7,720	6,024	4,370	-
合計	8,377,569	6,669,722	1,292,664	112,968	111,314	1,944,232

(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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日		自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日	
退職給付に係る負債の期首残高		32,503千円		37,531千円
退職給付費用		13,038千円		7,196千円
退職給付の支払額		8,010千円		707千円
退職給付に係る負債の期末残高		37,531千円		44,020千円

(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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日		自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日	
非積立型制度の退職給付債務		37,531千円		44,020千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額		37,531千円		44,020千円

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日		自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日	
退職給付に係る負債		37,531千円		44,020千円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額		37,531千円		44,020千円

(3)退職給付費用

	前連結会計年度		当連結会計年度	
	自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日		自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日	
簡便法で計算した退職給付費用		13,038千円		7,196千円

(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	5,380千円	4,787千円

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	- 千円	731千円

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	提出会社
決議年月日	平成26年9月25日	平成28年11月15日
付与対象者の区分及び人数	取締役 1名 執行役員 1名 従業員 28名	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 200,000株	普通株式 240,000株
付与日	平成26年11月17日	平成28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。	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。	対象勤務期間は設定していません。
権利行使期間	自 平成28年11月18日 至 平成29年11月17日	自 平成30年12月1日 至 平成32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(平成30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	提出会社
決議年月日	平成26年9月25日	平成28年11月15日
権利確定前		
前連結会計年度末(株)	-	229,000
付与(株)	-	-
失効(株)	-	7,000
権利確定(株)	-	-
未確定残(株)	-	222,000
権利確定後		
前連結会計年度末(株)	62,500	-
権利確定(株)	-	-
権利行使(株)	52,200	-
失効(株)	10,300	-
未行使残(株)	-	-

単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成26年9月25日	平成28年11月15日
権利行使価格(円)	261	354
行使時平均株価(円)	332.39	
付与日における公正な評価単価(円)	71	44

3. 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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	21,257千円	7,047千円
たな卸資産未実現利益	13,420千円	-千円
その他	15,175千円	-千円
繰延税金資産小計	49,852千円	7,047千円
評価性引当額	-千円	-千円
繰延税金資産合計	49,852千円	7,047千円
繰延税金資産(固定)		
株主優待引当金	-千円	7,943千円
退職給付に係る負債	11,491千円	13,478千円
その他	34,665千円	31,374千円
繰延税金資産小計	46,157千円	52,795千円
評価性引当額	16,337千円	20,471千円
繰延税金資産合計	29,820千円	32,324千円

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。平成29年6月期における賃貸等不動産に関する賃貸損益は60,844千円（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。平成30年6月期における賃貸等不動産に関する賃貸損益は157,377千円（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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日)
連結貸借対照表計上額	期首残高	2,721,684	3,542,951
	期中増減額	821,266	713,897
	期末残高	3,542,951	4,256,849
期末時価		3,705,181	4,296,940

- (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、収益物件の取得901,453千円と減価償却費 80,186千円であります。
当連結会計年度増減額は、収益物件の取得484,689千円、既存ホテル用地の取得322,608千円、及び減価償却費 93,399千円であります。
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 平成28年7月1日 至 平成29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	17,198,220	239,559	351,214	17,788,995

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

(単位：千円)

日本	香港	その他	合計
15,380,714	2,408,280	-	17,788,995

(注) 売上高は顧客の実質的な所在地を基礎とし、国又は地域に分類しております。

(表示方法の変更)

「香港」の売上高合計が連結損益計算書の売上高の10%以上となったため、当連結会計年度より記載しております。

(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
株式会社明和	5,412,246
合同会社MINAMI AZABU RSIC	2,408,280
個人	2,209,733
東急不動産株式会社	2,122,205
合計	12,152,465

(注) 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 平成29年7月1日 至 平成30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	15,448,080	217,695	419,672	16,085,447

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
株式会社明和	2,795,763
株式会社アセットリード	2,259,104
株式会社レオパレス21	2,176,047
A社	1,827,204
株式会社シーラ	1,750,882
合計	10,809,001

(注) 1. A社との間で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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30年6月30日)
1株当たり純資産額	275.54円	296.01円
1株当たり当期純利益金額	58.59円	39.36円
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	58.49円	39.34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 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)	当連結会計年度 (自 平成29年7月1日 至 平成30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)	1,465,718	988,990
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)	1,465,718	988,990
普通株式の期中平均株式数(株)	25,016,448	25,129,950
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)	41,758	8,349
(うち新株予約権(株))	(41,758)	(8,349)
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	-	-

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 (平成29年6月30日)	当連結会計年度 (平成30年6月30日)
純資産の部の合計額(千円)	6,921,056	7,450,617
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	7,373	7,723
(うち新株予約権(千円))	(7,373)	(7,723)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	6,913,683	7,442,893
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)	25,091,848	25,144,048

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
(株)アーバネットコーポレーション	第2回 無担保社債	平成25年 5月27日	20,000	-	0.70	無担保	平成30年 5月25日
(株)アーバネットコーポレーション	第3回 無担保社債	平成26年 11月25日	30,000	-	0.53	無担保	平成29年 11月24日
(株)アーバネットコーポレーション	第4回 無担保社債	平成28年 3月25日	68,000	36,000 (36,000)	0.32	無担保	平成31年 3月25日
合計	-	-	118,000	36,000 (36,000)	-	-	-

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

2. 社債の連結決算日後5年内における償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
36,000	-	-	-	-

【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	255,000	195,000	0.50	-
1年内返済予定の長期借入金	7,172,540	8,130,739	1.19	-
1年内返済予定のリース債務	19,159	15,830	1.15	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	7,323,964	10,098,008	1.00	平成31年7月～ 平成54年8月
リース債務(1年内返済予定のものを除く)	31,185	32,893	1.37	平成31年7月～ 平成35年6月
合計	14,801,849	18,472,471	-	-

(注) 1. 「平均利率」については、借入金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	6,654,944	1,284,944	106,944	106,944
リース債務	14,778	7,720	6,024	4,370

【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)	4,430,480	8,834,118	13,308,300	16,085,447
税金等調整前四半期 (当期)純利益 (千円)	566,297	1,105,044	1,535,254	1,440,768
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益 (千円)	389,748	758,150	1,048,343	988,990
1株当たり四半期 (当期)純利益 (円)	15.53	30.19	41.72	39.36
(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)	15.53	14.66	11.54	2.36

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 (平成29年 6月30日)	当事業年度 (平成30年 6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,742,639	3,745,522
リース投資資産	-	1 23,313
販売用不動産	-	1 2,558,746
仕掛販売用不動産	1 15,398,398	1 16,006,346
前渡金	-	25,000
前払費用	65,732	26,219
繰延税金資産	35,317	5,427
その他	108,501	189,194
流動資産合計	19,350,588	22,579,770
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1 2,148,066	1 2,361,418
減価償却累計額	183,925	282,224
建物及び構築物(純額)	1,964,141	2,079,194
工具、器具及び備品	7,928	7,928
減価償却累計額	5,040	5,908
工具、器具及び備品(純額)	2,887	2,020
土地	1 1,609,138	1 2,756,553
リース資産	88,532	87,117
減価償却累計額	49,313	51,342
リース資産(純額)	39,219	35,774
有形固定資産合計	3,615,386	4,873,542
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	1,554	2,825
無形固定資産合計	1,942	3,213
投資その他の資産		
関係会社株式	300,000	300,000
出資金	930	930
敷金及び保証金	62,431	58,435
長期前払費用	1,892	6,062
リース投資資産	-	1 335,398
繰延税金資産	29,805	32,212
その他	131,372	119,654
投資その他の資産合計	526,431	852,692
固定資産合計	4,143,760	5,729,449
資産合計	23,494,348	28,309,219

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年6月30日)	当事業年度 (平成30年6月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	409,117	1,625,208
短期借入金	255,000	195,000
1年内償還予定の社債	82,000	36,000
1年内返済予定の長期借入金	1 7,172,540	1 8,130,739
リース債務	16,766	13,403
未払金	100,849	59,130
未払費用	17,182	20,710
未払法人税等	454,542	62,230
前受金	628,505	606,286
預り金	25,257	34,037
その他	7,064	-
流動負債合計	9,168,824	10,782,747
固定負債		
社債	36,000	-
長期借入金	1 7,323,964	1 10,098,008
リース債務	26,503	30,638
株主優待引当金	-	25,941
退職給付引当金	37,531	44,020
その他	15,152	15,464
固定負債合計	7,439,150	10,214,071
負債合計	16,607,975	20,996,818
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,673,797	1,682,463
資本剰余金		
資本準備金	1,074,010	1,082,675
その他資本剰余金	97,915	97,915
資本剰余金合計	1,171,925	1,180,590
利益剰余金		
利益準備金	155,967	203,678
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,877,323	4,237,960
利益剰余金合計	4,033,291	4,441,638
自己株式	14	14
株主資本合計	6,878,999	7,304,677
評価・換算差額等		
新株予約権	7,373	7,723
純資産合計	6,886,373	7,312,401
負債純資産合計	23,494,348	28,309,219

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年 7月 1日 至 平成29年 6月30日)	当事業年度 (自 平成29年 7月 1日 至 平成30年 6月30日)
売上高	17,427,368	15,674,677
売上原価	13,772,537	12,999,922
売上総利益	3,654,831	2,674,754
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	201,423	229,325
役員報酬	113,700	129,550
賞与	107,667	84,316
退職給付費用	18,888	7,436
法定福利費	46,761	47,000
旅費及び交通費	24,694	19,295
広告宣伝費	25,309	17,918
販売促進費	67,160	134,897
消耗品費	6,663	6,422
地代家賃	50,450	57,751
保険料	23,183	23,290
租税公課	162,138	98,024
支払手数料	210,859	91,605
支払報酬	30,166	30,697
業務委託費	37,943	26,279
減価償却費	24,367	23,095
その他	142,466	130,129
販売費及び一般管理費合計	1,293,845	1,157,034
営業利益	2,360,986	1,517,720
営業外収益		
受取利息	80	52
受取配当金	10	10
雑収入	3,563	7,417
営業外収益合計	3,654	7,479
営業外費用		
支払利息	174,822	181,775
支払手数料	87,088	39,087
雑損失	239	12,275
営業外費用合計	262,150	233,138
経常利益	2,102,489	1,292,061
税引前当期純利益	2,102,489	1,292,061
法人税、住民税及び事業税	694,216	379,120
法人税等調整額	15,988	27,483
法人税等合計	678,228	406,603
当期純利益	1,424,261	885,457

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年 7月 1日 至 平成29年 6月30日)		当事業年度 (自 平成29年 7月 1日 至 平成30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		10,005,413		7,962,498	
2 建物建築費		5,968,766		7,732,154	
3 経費	1	294,615		317,276	
当期総建築等費用		16,268,795		16,011,929	
期首仕掛販売用不動産 たな卸高		11,272,944		15,398,398	
小計		27,541,740		31,410,328	
期末仕掛販売用不動産 たな卸高		15,398,398		16,006,346	
当期不動産開発等原価		12,143,341		15,403,981	
期首販売用不動産たな卸高		1,862,005		-	
小計		14,005,347		15,403,981	
期末販売用不動産たな卸高		-		2,558,746	
4 他勘定振替高	2	438,012		-	
当期不動産開発・販売等 売上原価		13,567,334	98.51	12,845,234	98.81
業務受託等売上原価		-	-	-	-
不動産賃貸等売上原価		205,202	1.49	154,688	1.19
その他売上原価		-	-	-	-
合計		13,772,537	100.0	12,999,922	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 (自平成28年 7月 1日 至平成29年 6月30日)	当事業年度 (自平成29年 7月 1日 至平成30年 6月30日)
外注設計費 (千円)	186,371	209,229

2 他勘定振替高は、保有目的変更による固定資産への振替であります。

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(自 平成28年7月1日 至 平成29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	1,654,292	1,054,505	97,915	1,152,420	110,966	2,948,069	3,059,035
当期変動額							
新株の発行	19,505	19,505		19,505			
剰余金の配当						450,006	450,006
利益準備金の積立					45,000	45,000	
当期純利益						1,424,261	1,424,261
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	19,505	19,505	-	19,505	45,000	929,254	974,255
当期末残高	1,673,797	1,074,010	97,915	1,171,925	155,967	3,877,323	4,033,291

	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	5,865,734	10,335	5,876,070
当期変動額				
新株の発行		39,010		39,010
剰余金の配当		450,006		450,006
利益準備金の積立		-		-
当期純利益		1,424,261		1,424,261
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			2,962	2,962
当期変動額合計	-	1,013,265	2,962	1,010,302
当期末残高	14	6,878,999	7,373	6,886,373

当事業年度(自 平成29年7月1日 至 平成30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	1,673,797	1,074,010	97,915	1,171,925	155,967	3,877,323	4,033,291
当期変動額							
新株の発行	8,665	8,665		8,665			
剰余金の配当						477,110	477,110
利益準備金の積立					47,711	47,711	
当期純利益						885,457	885,457
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	8,665	8,665	-	8,665	47,711	360,636	408,347
当期末残高	1,682,463	1,082,675	97,915	1,180,590	203,678	4,237,960	4,441,638

	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	6,878,999	7,373	6,886,373
当期変動額				
新株の発行		17,330		17,330
剰余金の配当		477,110		477,110
利益準備金の積立		-		-
当期純利益		885,457		885,457
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			350	350
当期変動額合計	-	425,677	350	426,027
当期末残高	14	7,304,677	7,723	7,312,401

【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、平成10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、平成28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	3～15年

(2)無形固定資産(リース資産を除く)

定額法

なお、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す。

(3)退職給付引当金

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

5. 収益及び費用の計上基準

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おります。

(貸借対照表関係)

1 担保に供している資産及び担保付債務

	前事業年度 (平成29年6月30日)	当事業年度 (平成30年6月30日)
販売用不動産	- 千円	1,036,069千円
仕掛販売用不動産	13,490,909千円	14,209,068千円
建物及び構築物	1,340,823千円	1,483,238千円
土地	985,121千円	2,132,536千円
リース投資資産	- 千円	358,712千円
計	15,816,855千円	19,219,625千円

	前事業年度 (平成29年6月30日)	当事業年度 (平成30年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	7,172,540千円	7,180,944千円
長期借入金	7,323,964千円	10,098,008千円
計	14,496,504千円	17,278,952千円

(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 (平成29年6月30日)	当事業年度 (平成30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 (平成29年6月30日)	当事業年度 (平成30年6月30日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税	20,142 千円	5,427 千円
その他	15,175 千円	- 千円
繰延税金資産小計	35,317 千円	5,427 千円
評価性引当額	- 千円	- 千円
繰延税金資産計	35,317 千円	5,427 千円
繰延税金資産(固定)		
株主優待引当金	- 千円	7,943 千円
退職給付引当金	11,491 千円	13,478 千円
その他	34,650 千円	31,100 千円
繰延税金資産小計	46,142 千円	52,522 千円
評価性引当額	16,337 千円	20,309 千円
繰延税金資産計	29,805 千円	32,212 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	2,148,066	213,352	-	2,361,418	282,224	98,299	2,079,194
工具、器具及び備品	7,928	-	-	7,928	5,908	867	2,020
土地	1,609,138	1,147,415	-	2,756,553	-	-	2,756,553
リース資産	88,532	13,015	14,430	87,117	51,342	16,459	35,774
有形固定資産計	3,853,665	1,373,782	14,430	5,213,017	339,475	115,626	4,873,542
無形固定資産							
電話加入権	388	-	-	388	-	-	388
ソフトウェア	18,986	1,900	-	20,886	18,061	629	2,825
無形固定資産計	19,375	1,900	-	21,275	18,061	629	3,213
長期前払費用	1,892	7,176	3,006	6,062	-	-	6,062

(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	収益物件(グリーンエイト登戸)取得	210,582千円
土地	ホテル用地(蒲田)取得	578,889千円
土地	既存ホテル6施設取得	322,608千円
土地	収益物件(グリーンエイト登戸)取得	245,917千円
リース資産	社有車切替	13,015千円
ソフトウェア	株主優待システム導入	1,900千円

2. 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

リース資産	社有車切替	14,430千円
-------	-------	----------

【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	-	25,941	-	-	25,941

(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。 但し、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	毎年6月30日現在の株主名簿に記載又は記録された当社株式を10単元(1,000株)以上保有する株主を対象に、株式数及び保有期間に応じて、株主優待ポイントを贈呈いたします。 <株主優待ポイント表>			
	保有株式数	初年度	2年目	3年目以降
	1,000株~1,999株	3,000	3,500	3,500
	2,000株~2,999株	6,000	7,000	7,000
	3,000株~3,999株	9,000	10,000	11,000
	4,000株以上	15,000	16,000	19,000
贈呈時期				
9月1日				
(1) 1ポイント1円相当に換算した品物と交換できます。 (2) ポイントは、次年度へ繰越すことができます(繰越は最大2回まで)。 (3) ポイントを繰越す場合、6月30日現在の株主名簿に同一の株主番号で記載されていることが条件になります。翌年6月の権利確定日までに、売却やご本人様以外への名義変更及び相続等により株主番号が変更された場合、当該ポイントは失効となり、繰越はできません。				

(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20期(自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)平成29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20期(自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)平成30年5月10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20期(自 平成28年7月1日 至 平成29年6月30日)平成29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21期第1四半期(自 平成29年7月1日 至 平成29年9月30日)平成29年11月13日関東財務局長に提出

第21期第2四半期(自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日)平成30年2月8日関東財務局長に提出

第21期第3四半期(自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日)平成30年5月10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
く臨時報告書

平成29年9月28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

平成30年9月26日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

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 高 津 知 之

< 財務諸表監査 >

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平成29年7月1日から平成30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。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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・フローの状況をすべ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。

< 内部統制監査 >

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平成30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。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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。

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、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。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は、当監査法人に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るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、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手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、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。また、内部統制監査には、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ことが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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、すべ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。

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。

独立監査人の監査報告書

平成30年9月26日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

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	高 津 知 之

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平成29年7月1日から平成30年6月30日までの第21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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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平成30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すべ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。

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。