証券コード　3242
2024年９月６日

株　主　各　位

東京都千代田区霞が関三丁目２番５号
株式会社アーバネットコーポレーション
代表取締役会長　　服　部　信　治

第27回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申しあげます。
　さて、当社第27回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。
　本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の当社ウェブサイトに掲載しておりますので、以下ウェブサイトにアクセスのうえ、ご確認くださいますようお願い申しあげます。

当社ウェブサイト　https://www.urbanet.jp/ir/ir-library/generalmeeting/

また、電子提供措置事項は、当社ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下よりご確認ください。

東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）
https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show

（上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、当社名（アーバネットコーポレーション）又は証券コード（3242）を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類/PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知/株主総会資料」欄よりご確認ください。）

　なお、当日ご出席願えない場合は、インターネット等又は書面（郵送）によって議決権を行使することができますので、お手数ながら株主総会参考書類をご検討のうえ、**2024年９月25日（水曜日）午後６時までに議決権を行使くださいますようお願い申しあげます。**

敬　具

記

１．日　時　2024年９月26日（木曜日）午後２時（受付開始　午後１時30分）

２．場　所　東京都千代田区霞が関三丁目２番５号
霞が関ビルディング１階
31Builedge 霞が関プラザホール
（**会場が前回と異なっておりますので**、末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照いただき、お間違えのないようご注意ください。）

３．会議の目的事項

報告事項
１．第27期（2023年７月１日から2024年６月30日まで）事業報告及び連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
２．第27期（2023年７月１日から2024年６月30日まで）計算書類報告の件

決議事項

議　　案　取締役７名選任の件

４．招集にあたっての決定事項（議決権行使についてのご案内）

(1)書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、賛成の表示があったものとしてお取扱いいたします。

(2)書面とインターネット等により二重に議決権をご行使された場合は、インターネット等によるものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

(3)インターネット等によって複数回議決権をご行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

以　上

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記当社ウェブサイト及び東証ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

◎総会ご出席者への**おみやげはご用意しておりません**ので、あらかじめご了承いただきますようお願い申しあげます。

議決権行使方法についてのご案内

＜議決権を行使くださいますようお願い申しあげます＞

► 下記４つの方法がございます。



●郵送によるご行使

行使期限 2024年９月25日（水曜日）午後６時

議決権行使書用紙に賛否をご表示のうえ、行使期限までに到着するようご返送ください。



●スマートフォンによるご行使

行使期限 2024年９月25日（水曜日）午後６時

議決権行使書用紙の右下「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」をスマートフォンかタブレット端末で読み取りいただき、行使期限までに賛否をご入力ください。



●インターネット（パソコン又は携帯電話）によるご行使

行使期限 2024年９月25日（水曜日）午後６時

当社の議決権行使ウェブサイトにアクセスしていただき、行使期限までに賛否をご入力ください。

【議決権行使ウェブサイトURL】https://www.web54.net



●株主総会へのご出席

株主総会開催日時 2024年９月26日（木曜日）午後２時

議決権行使書用紙をご持参いただき、会場受付にご提出ください。

また、議事資料として本冊子をご持参くださいますようお願い申しあげます。

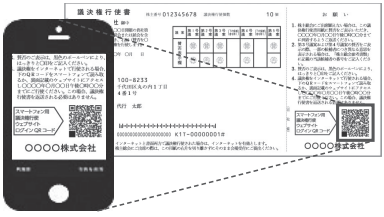
機関投資家の皆様へ

当社は、株式会社ICJが運営する「議決権電子行使プラットフォーム」に参加しております。

「スマート行使」による方法

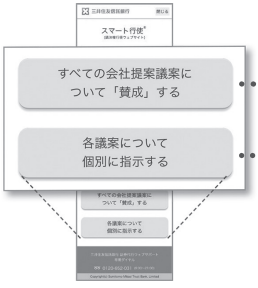
「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。
※上記方法での議決権行使は１回に限ります。 ※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

1 QRコードを読み取る



スマートフォンやタブレット端末で、議決権行使書用紙に記載された「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取る

2 議決権行使方法を選ぶ



議決権行使ウェブサイト画面が開くので、議決権行使方法を選ぶ

3 議案の賛否を選択



画面の案内に従って議案の賛否を選択

画面の案内に従って行使完了です。

※一度議決権を行使した後で行使内容を変更される場合には、再度QRコードを読み取り、議決権行使書用紙に記載の「議決権行使コード」及び「パスワード」をご入力ください。

議決権行使ウェブサイトのご利用に関するお問い合わせ
三井住友信託銀行株式会社
証券代行ウェブサポート専用ダイヤル

0120-652-031
（午前９時～午後９時）

●議決権行使のお取り扱い
1. 書面とインターネット等により二重に議決権をご行使された場合は、インターネット等によるものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。
2. インターネット等によって複数回議決権をご行使された場合は、最後に行われたものを有効な議決権行使としてお取り扱いいたします。

●パスワードのお取り扱い
1. パスワードは、議決権行使される方が株主様ご本人であることを確認するための重要な情報です。大切にお取り扱いください。
2. パスワードは、一定回数以上間違えると使用できなくなります。ロックされてしまった場合は、画面の案内に従ってお手続きください。

●システムに関する条件
議決権行使ウェブサイトをご利用いただく際のプロバイダ及び通信事業者の料金（接続料金等）は、株主様のご負担となります。

株主総会参考書類

議　　案　取締役７名選任の件

現任取締役全員は本総会終結の時をもって任期満了となりますため、取締役７名の選任をお願いいたしたいと存じます。

取締役候補者は次のとおりであります。

候補者番号	氏名	候補者属性	現在の当社における地位・担当	取締役会出席状況（出席率）
1	服部（ハットリ）　信治（シンジ）	再任	代表取締役会長兼CEO	24/24回（100%）
2	田中（タナカ）　敦（アツシ）	再任	代表取締役社長兼 第一事業本部長	24/24回（100%）
3	赤井（アカイ）　渡（ワタル）	再任	常務取締役 上席執行役員 管理本部長	24/24回（100%）
4	猪野（イノ）　晃史（アキフミ）	再任	取締役 上席執行役員 第二事業本部長兼 アセット・ソリューション部長	24/24回（100%）
5	中島信一郎（ナカジマシンイチロウ）	再任 社外 独立	取締役	24/24回（100%）
6	篠田（シノダ）　哲志（テツシ）	再任 社外 独立	取締役	23/24回（95%）
7	山口（ヤマグチ）さやか	再任 社外 独立	取締役	24/24回（100%）

再任　再任取締役候補者　　社外　社外取締役候補者　　独立　東京証券取引所の定めに基づく独立役員

＜参考＞取締役の選解任の方針及び手続

（選任基準）

１．業務執行取締役候補は、高い倫理観・公正性などの人格的要素を備え、経営に関する豊富な知見と能力を有す候補者の中から選任しております。

２．非業務執行取締役候補は、高い倫理観・公正性などの人格的要素を備え、高度な専門性を有し、それぞれの専門的見地から取締役会での発言が期待される候補者の中から選任しております。

（選任手続）

取締役候補の選任にあたっては、上記の選任基準並びに取締役会の員数やジェンダー等の多様性など、構成についての考え方を踏まえ、取締役会にて決定しております。

（解任基準・解任手続）

上記の選任基準を満たさなくなった場合や、公序良俗に反する行為を行った場合、あるいは健康上の理由から職務継続が困難となった場合には、取締役会において解任提案を審議し、決定しております。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
1	服部 信治（ハットリ シンジ） （1950年６月29日生）	1974年４月 北斗建設株式会社入社 1976年８月 株式会社核建築設計事務所入社 1978年９月 カク建築設計事務所設立代表 1981年２月 名星建設株式会社（現 株式会社イクス・アーク都市設計）入社 1997年７月 当社設立 代表取締役 2006年９月 代表取締役社長 2022年９月 代表取締役会長兼CEO（現任）	350,000株
（選任理由） 服部信治氏は、創業から長きにわたり当社代表取締役を務め、的確な経営判断及び一級建築士としての豊富な経験と識見により、当社発展に寄与してまいりました。これらの経験が当社の経営に資するものと判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			
2	田中 敦（タナカ アツシ） （1969年４月28日生）	1998年３月 当社入社 2003年１月 取締役 都市開発事業部長 2007年７月 取締役 執行役員 都市開発事業部長 2009年７月 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 2011年７月 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長 2018年９月 常務取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長 2019年10月 取締役副社長 上席執行役員事業本部長 2021年７月 取締役副社長 2022年９月 代表取締役社長 2024年７月 代表取締役社長 兼 第一事業本部長（現任）	26,200株
（選任理由） 田中敦氏は、長きにわたり営業部門の責任者として当社事業を牽引してきたことに加え、業界の豊富な経験と幅広い見識及びネットワークを有しております。これらの経験が当社の経営に資するものと判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
3	赤井 渡（アカイ ワタル） （1964年３月12日生）	1988年４月 株式会社協和銀行（現 株式会社りそな銀行）入行 2013年４月 同行 本郷支店長 2015年４月 同行 東京営業部 東京営業第二部長 2017年４月 同行 芝支店長 2019年４月 当社へ出向 管理本部長付担当部長 2019年10月 当社入社 上席執行役員 管理本部長 2020年９月 取締役 上席執行役員 管理本部長 2022年９月 常務取締役 上席執行役員 管理本部長（現任）	10,000株
（選任理由） 赤井渡氏は、金融機関における長年の経験により、財務、会計、総務、人事に関する相当程度の知見を有しております。また、豊富な支店長の経験と幅広い見識で当社経営管理体制の統括を担っております。これらの経験が当社の経営に資するものと判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			
4	猪野 晃史（イノ アキフミ） （1971年10月31日生）	1995年４月 ダイア建設株式会社入社 2002年４月 当社入社 2012年７月 都市開発事業本部 都市開発部長 2016年12月 執行役員 都市開発事業本部 都市開発第一部長 2021年７月 上席執行役員 事業本部長 2022年９月 取締役 上席執行役員 事業本部長 2024年７月 取締役 上席執行役員 第二事業本部長 兼 アセット・ソリューション部長（現任）	11,000株
（選任理由） 猪野晃史氏は、長きにわたり当社開発物件に関する用地仕入の責任者を担っており、業界の豊富な経験と幅広い見識を有しております。これらの経験が当社の経営に資するものと判断し、引き続き取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
5	中島　信一郎（ナカジマ　シンイチロウ） (1956年11月１日生)	1990年４月　弁護士登録 堀川法律事務所 1999年４月　下谷中島法律事務所開設 2012年１月　中島信一郎法律事務所（現　弁護士法人中島信一郎法律事務所）（現任） 2017年９月　当社 社外取締役（現任） 2019年６月　生活協同組合コープみらい員外監事（現任）	―株
(選任理由及び期待される役割の概要) 中島信一郎氏は、弁護士としての経験・識見が豊富であり、当社の論理にとらわれず、法令を含む企業社会全体を踏まえた客観的視点で、独立性をもって経営の監視を遂行するに適任であります。当社においては、法律に関する知見を生かした専門的見地から有用な意見をいただくことを期待し、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。			
6	篠田　哲志（シノダ　テツシ） (1950年６月25日生)	1973年４月　東洋証券株式会社入社 1997年２月　同社 名古屋支店長 2000年６月　同社　取締役総合企画部担当 2004年４月　同社　常務取締役西日本地区担当 2005年６月　同社　常務執行役員西日本地区担当 2006年６月　同社　常務取締役監査部・リスク管理部管掌兼人事総務部・引受審査室担当 2007年４月　同社　常務取締役業務執行統括 2007年６月　同社 代表取締役社長 2011年６月　同社　代表取締役会長監査部担当 2016年６月　同社 相談役 2016年７月　日本取引所自主規制法人規律委員会委員 2016年11月　株式会社日本トリム社外監査役 2017年４月　東洋証券株式会社特別顧問 2018年９月　当社 社外取締役（現任）	―株
(選任理由及び期待される役割の概要) 篠田哲志氏は、長きにわたり証券会社の代表取締役を務められており、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を有しております。当社においては、経営の監督や経営全般に助言をすることによりコーポレート・ガバナンス強化に寄与いただくことを期待し、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。			

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当並びに重要な兼職の状況	所有する当社の株式の数
7	山口（ヤマグチ）　さやか （1980年８月12日生）	2003年４月　中央青山監査法人（現 PwC Japan有限責任監査法人）入社 2006年５月　公認会計士登録 2013年８月　税理士登録 2013年８月　公認会計士山口さやか事務所開設（現任） 2015年９月　TAXパートナーズ税理士法人設立 社員就任（現任） 2018年６月　大成ラミック株式会社 社外監査役（現任） 2021年９月　当社 社外取締役（現任） 2024年６月　株式会社ヨコオ 社外監査役（現任）	－株

（選任理由及び期待される役割の概要）

山口さやか氏は、公認会計士及び税理士としての豊富な経験や実績を有するとともに他の上場企業において社外監査役を務めております。当社においては、財務及び会計に関する知見を生かした専門的見地から有用な意見をいただくことを期待し、引き続き社外取締役として選任をお願いするものであります。

（注）1. 各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 中島信一郎氏、篠田哲志氏及び山口さやか氏は、会社法施行規則第２条第３項第７号に定める社外取締役候補者であります。なお、当社は中島信一郎氏、篠田哲志氏及び山口さやか氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。
3. 所有する当社の株式の数は、2024年６月30日現在の株式数を記載しております。
4. 当社の社外取締役に就任してからの年数（今回の株主総会終結の時まで）
中島信一郎氏　７年
篠田哲志氏　　６年
山口さやか氏　３年
5. 当社は、中島信一郎氏、篠田哲志氏及び山口さやか氏との間で、会社法第423条第1項の損害賠償責任を法令に定める限度額に限定する契約を締結しており、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。中島信一郎氏、篠田哲志氏及び山口さやか氏の再任が承認された場合は、３氏との当該契約を継続する予定であります。
6. 当社は、保険会社との間で会社法第430条の３第１項の規定に基づく役員等賠償責任保険契約を締結しており、当社取締役を含む被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を当該保険契約により填補することとしております。各候補者が取締役に選任され就任した場合は、当該保険契約の被保険者に含められることとなります。また、当該保険契約は次回更新時においても同内容での更新を予定しております。

以　上

第27期　事　業　報　告

（2023年７月１日から
2024年６月30日まで）

１．企業集団の現況に関する事項

(1) 事業の経過及び成果

当連結会計年度における世界経済は、各国中央銀行による金融引締め局面から、景気の減速を踏まえた利下げ局面へと移行してきました。物価上昇率も落ち着きがみられ、引き続き、巡航速度での緩やかな成長路線へ向かうと思われますが、米国大統領選挙の行方や欧米の商業用不動産の不調、ウクライナ紛争の長期化など、不確定要素が数多く存在することから、経済全体について、先行きの不透明感は続くものと思われます。

我が国におきましては、インバウンドによる消費押上げを背景に、緩やかな景気回復の途上にあり、今後は、物価と賃金の上昇が進み、金融政策も正常化の局面へ移行すると思われます。

このような状況下、当社グループが主たる事業領域としております首都圏の不動産事業につきましては、より便利で快適な生活に対するニーズから都心への人口流入が継続しており、金利動向も急速な上昇がみられないことから、全体的には堅調を維持しております。

なお、昨今のマンションニーズに対応するために、当社グループでは従来の投資用ワンルームマンションにDINKS向けのプラン及びファミリータイプのプランを組み込んだ複合型のマンション開発を推進しております。よって、今年度より当社グループが開発するマンションにつきましては、投資用ワンルームマンションに変わり都市型賃貸マンションと呼称しております。さらに当社は2024年２月に株式会社ケーナインを完全子会社化したことから、当社グループの中核事業に、「東京、川崎、横浜の戸建て・テラスハウス分譲及びアパート開発」を加え、事業領域を拡大しております。

都市型賃貸マンション事業につきましては、分譲マンションの価格高騰の影響が賃貸マンション市場へ波及しており、金融環境の若干の変化はあるものの、国内外のファンドやリートからの当社物件への需要は強く、販売面では好調を維持しております。一方、開発面では、建設資材の値上がりや人件費の高騰、工期の長期化等により工事原価が上昇し、利益率は低下しつつあります。また、用地購入におきましては、引き続き都心の好立地のマンション用地は競合が激しく、厳しい状況が続いております。なお、ホテル事業につきましては、東京・蒲田駅前の立地の良さもあり、訪日外国人増加に伴って、客室稼働率と客室単価が大きく改善した結果、黒字化を達成しております。

このような状況のもと、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高279億65百万円（前期比38.0％増）、営業利益27億26百万円（前期比12.2％増）、経常利益24億26百万円（前期比13.4％増）、親会社株主に帰属する当期純利益17億１百万円（前期比17.5％増）となり、いずれの数値も2023年12月22日に発表しました業績予想を上回ることができました。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。

（不動産事業）

不動産事業につきましては、売上高は277億47百万円（前期比38.0％増）、セグメント利益は38億73百万円（前期比10.4％増）となりました。

このうち、不動産開発販売につきましては、都市型賃貸マンション等11棟

712戸、戸建て・テラスハウス分譲等23戸、及び用地５件の売却等により売上高は271億15百万円（前期比38.5%増）となりました。都市型賃貸マンション開発につきましては、棟数・戸数ともに期初予定以上の実績を計上することができましたが、これは主に、当社の開発物件が、不動産市場において高い評価を受けていることに加え、昨今の建設業界における工事期間の長期化傾向に対して、施工業者との綿密な協議の実施等により工程管理を徹底した結果、2025年６月期売上計上予定の１棟57戸のプロジェクトについて今期の計上となったことによるものです。また、戸建て・テラスハウス分譲等につきましては、株式会社ケーナイン（2024年２月に子会社化）が、東京23区南西部や川崎市・横浜市内等において売上計上したものであり、自社施工の高品質住宅を適切な価格により販売できたことによるものであります。買取再販につきましては、中古分譲マンションの買取再販（１戸）により、売上高は46百万円（前期比23.7%増）となりました。その他不動産事業につきましては、不動産仲介及び不動産賃貸業等により、売上高は５億85百万円（前期比18.0%増）となりました。

（ホテル事業）

ホテル事業につきましては、ホテルアジール東京蒲田の宿泊料等により、売上高は２億18百万円（前期比43.2%増）、セグメント利益は31百万円（前連結会計年度はセグメント損失８百万円）となりました。

(2) 設備投資の状況

当連結会計年度に実施した設備投資の総額は15百万円であり、その主なものは、ソフトウェアの取得によるものであります。

(3) 資金調達の状況

当社グループにおいては、取引金融機関からの借入金等による必要資金の調達を行っており、当連結会計年度は107億92百万円を調達いたしました。

(4) 対処すべき課題

当社グループは、企業の継続と安定的な収益を確保するため、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。

①コンプライアンスとコーポレートガバナンス・コード遵守の経営

当社グループは、コンプライアンスとコーポレート・ガバナンスが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まいります。

②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、東京都心並びに川崎・横浜など、その周辺部等への流入は続いており、マンションデベロッパーをはじめとして、利便性の高い土地取得意欲は強く、優良な開発用地取得競争は続くものと認識しております。

③販売先の多角化

当社グループの基軸事業である都市型賃貸マンションの開発・１棟販売は、土地価格の高騰や人件費並びに建設資材価格上昇による建築コストの高止まりの結果、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、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、シルバー層を主なターゲットとするマンション運営業者など、多方面への販売チャネル確保に注力しております。さらに、当社グループは、設立以来一貫した販売先であるレジデンス関連業者から、ホテル・サービス業界への販売先多様化を目的として、2020年10月以来、東京蒲田駅前にホテルを自社開発し、保有しております。

④事業領域の拡大

当社グループは、企業価値の向上と持続的成長を重要視しており、そのためには、事業領域の拡大に取り組む必要があると認識しています。これに対応するため、2024年２月に株式会社ケーナインを完全子会社化し、東京都南西部や川崎市・横浜市内における戸建て・テラスハウス分譲事業や、アパートの開発事業をグループの基軸事業の一つとして取り込んでいます。これに伴い、シナジー効果も含め新たな事業展開や優秀な人員確保による売上高・利益の持続的拡大が可能と認識しています。

⑤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しております。これは、当社グループが過去において、リーマンショックの影響を大きく受けたことを忘れることなく、財務体質の強化と手元資金の確保に努めてきたことに起因しており、その結果として、金融機関の信頼を得て順調に資金調達ができていると認識しております。

⑥人的資本経営の充実と体制強化

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

⑦サステナビリティを巡る課題への取り組み

当社グループは、「人々の安全で快適な『くらし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」ことを企業理念に掲げており、2021年11月にサステナビリティ基本方針を制定しております。当社グループはこれまで居住者が長年にわたって満足できる建物づくり、学生限定の立体アートコンペ（ＡＡＣ）による若手アーティストへの長期にわたる支援活動、「ＺＥＨ-Ｍ Ｏｒｉｅｎｔｅｄ」認証マンションの開発、大型台風や風水害に備えた独自の防災プログラムの実施、及び職場環境の整備等に取り組んでまいりました。

また、2022年２月に発生したロシアによるウクライナ侵攻により多くの難民が出ていることから、国連ＵＮＨＣＲ協会を通じてウクライナ難民緊急支援の寄付を行いました。今後も、当社グループは社会の課題解決に貢献できるように努めてまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともより一層のご支援を賜りますようお願い申しあげます。

(5) 財産及び損益の状況

（単位：百万円）

区　　分	第24期 自　2020年７月１日 至　2021年６月30日	第25期 自　2021年７月１日 至　2022年６月30日	第26期 自　2022年７月１日 至　2023年６月30日	第27期(当連結会計年度) 自　2023年７月１日 至　2024年６月30日
売　　上　　高	20,955	19,606	20,264	27,965
経　常　利　益	2,080	1,985	2,139	2,426
親会社株主に帰属する当期純利益	1,281	1,314	1,447	1,701
１株当たり当期純利益(円)	40.85	41.89	46.33	54.15
総　　資　　産	35,175	38,090	44,237	46,972
純　　資　　産	13,591	14,393	15,192	15,064

（注）当社は、当社及び一部の連結子会社の取締役（社外取締役を除く。）並びに当社の従業員に対し、信託を用いた株式報酬制度を導入しております。１株当たり当期純利益の算定上、期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

(6) 主要な事業内容（2024年６月30日現在）

当社グループの主要な事業内容は以下のとおりであります。

①不動産事業

ａ．不動産開発販売　都市型賃貸マンションの開発・１棟販売
分譲用マンション等の開発・販売
事業用地の仕入販売
設計・施工監理等の業務受託及び仲介業務及びそれらの関連事業

ｂ．不動産仕入販売　中古分譲マンション等の仕入販売及びそれらの関連事業

ｃ．その他　不動産賃貸業等

②ホテル事業　ホテル（ホテルアジール東京蒲田）経営

(7) 主要な事業所（2024年６月30日現在）

①当社

本社　東京都千代田区神田駿河台四丁目２番５号

②子会社

株式会社アーバネットリビング

本社　東京都千代田区神田駿河台四丁目２番５号

株式会社ケーナイン

本社　東京都世田谷区三軒茶屋一丁目37番２号

（注）当社及び株式会社アーバネットリビングは、2024年７月８日付で本社を東京都千代田区神田駿河台四丁目２番５号から東京都千代田区霞が関三丁目２番５号に移転しております。

(8) 従業員の状況（2024年６月30日現在）

①企業集団の従業員の状況

事業区分	従業員数	前連結会計年度末比増減
不動産事業	51（３）名	21名増（ ― ）
ホテル事業		
全社（共通）	22（４）	４名増（２名増）
合計	73（７）	25名増（２名増）

（注）1. 契約・パート社員は（）内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 不動産事業及びホテル事業については、同一の従業員が複数の事業区分に従事しているため、合計で記載しております。
3. 不動産事業及びホテル事業の従業員数が前連結会計年度末と比べて21名増加しましたのは、2024年２月29日付で株式会社ケーナインを連結子会社化したためであります。
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理部門及び内部監査部門に所属しているものであります。

②当社の従業員の状況

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
42名（５）名	―（１名増）	40.86歳	６年９ケ月

（注）契約・パート社員は（）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(9) 重要な親会社及び子会社の状況

① 重要な親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会社名	資本金	当社の議決権比率	主要な事業内容
株式会社アーバネットリビング	80百万円	100.0%	不動産事業、ホテル事業
株式会社ケーナイン	20百万円	100.0%	不動産事業

（注）2024年２月29日に株式会社ケーナインの全株式を取得し、同社を連結子会社といたしました。

③ その他

該当事項はありません。

（10）主要な借入先（2024年６月30日現在）

（単位：百万円）

借入先	借入残高
株式会社りそな銀行	3,732
株式会社みずほ銀行	2,431
オリックス銀行株式会社	2,331
株式会社きらぼし銀行	2,292
東京信用金庫	1,920
株式会社香川銀行	1,920

（11）その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

２．会社の株式に関する事項

(1) 株式に関する事項（2024年６月30日現在）

① 発行可能株式総数　64,000,000株

② 発行済株式の総数　32,774,100株

③ 株主数　23,502名

④ 大株主

株主名	持株数	持株比率
株式会社服部	5,016,000 株	15.30 %
マイルストーンキャピタルマネジメント株式会社	643,500	1.96
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	602,400	1.84
株式会社合田工務店	588,000	1.79
ＪＰモルガン証券株式会社	390,808	1.19
服部弘信	384,000	1.17
服部信治	350,000	1.07
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	323,554	0.99
奥田周二	321,300	0.98
ＢＮＰ ＰＡＲＩＢＡＳ ＦＩＮＡＮＣＩＡＬ ＭＡＲＫＥＴＳ	296,000	0.90

（注）当社は自己株式を63株保有しております。また、持株比率は自己株式を控除して計算しております。なお、自己株式には株式給付信託の信託財産として所有する当社株式602,400株は含まれておりません。

⑤ 当事業年度中に職務執行の対価として当社役員に対し交付した株式の状況
該当事項はありません。

(2) 新株予約権等の状況

① 当社役員が保有している新株予約権等の状況
該当事項はありません。

② 当事業年度中に当社使用人等に交付した新株予約権等の状況
該当事項はありません。

③ その他新株予約権等に関する重要な事項

当事業年度において発行した第10回新株予約権は、次のとおりであります。

決議年月日	2023年８月24日
新株予約権の数（個）※	21,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）※	－
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式　2,100,000　（注）１
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	当初行使価額　１株当たり373　（注）2,3
新株予約権の行使期間　※	自　2023年９月11日　至　2025年９月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格　　１株当たり　374.90 資本組入額　１株当たり　187.45
新株予約権の行使の条件　※	１．本新株予約権の行使により、行使にかかる本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない。 ２．本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。 ３．各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項　※	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項　※	当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。 ①　新たに交付される新株予約権の数 本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１個未満の端数は切り捨てる。 ②　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類 再編当事会社の同種の株式 ③　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１株未満の端数は切り上げる。 ④　新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１円未満の端数は切り上げる。 ⑤　新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件 本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。 ⑥　新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

※　新株予約権の発行時（2023年９月11日）における内容を記載しております。

（注）１．新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,100,000株とする（本新株予約権１個あたりの目的である株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が（注）３の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる１株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、（注）３に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

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

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる（注）３(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

２．本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。

(1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加する。

(2) 行使価額の修正

本新株予約権の割当日の翌日（すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日）から起算して６ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議によって、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円（以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。）を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第10回新株予約権と同時に発行される第11回及び第12回新株予約権のいずれかに対して、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から６ヶ月以上経過していない場合には、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したときは速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。

(3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限

① 行使価額の下限　373円

② 新株予約権の目的となる株式の数の上限

2,100,000株（2023年８月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.69％）

(4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限（(3)①に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）：787,290,000円（ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。）

(5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。

(6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
本新株予約権には、本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使制限条項が付されている。

(7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
該当事項なし。

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

３．行使価額の調整

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

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

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

① (4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）
調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 普通株式について株式の分割をする場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ (4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合
調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

⑤ (2)①から④までの各取引において、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2)①から④にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

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

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

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

(4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の１ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。

(5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

当事業年度において発行した第11回新株予約権は、次のとおりであります。

決議年月日	2023年８月24日
新株予約権の数（個）※	21,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）※	―
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式　2,100,000　（注）１
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	当初行使価額　１株当たり411　（注）2,3
新株予約権の行使期間　※	自　2023年９月11日　至　2025年９月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格　　１株当たり　411.35 資本組入額　１株当たり　205.675
新株予約権の行使の条件　※	１．本新株予約権の行使により、行使にかかる本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない。 ２．本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。 ３．各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項　※	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項　※	当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。 ①　新たに交付される新株予約権の数 本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１個未満の端数は切り捨てる。 ②　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類 再編当事会社の同種の株式 ③　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１株未満の端数は切り上げる。 ④　新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１円未満の端数は切り上げる。 ⑤　新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件 本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。 ⑥　新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

※　新株予約権の発行時（2023年９月11日）における内容を記載しております。

（注）１．新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,100,000株とする（本新株予約権１個当たりの目的である株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が（注）３の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる１株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、（注）３に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

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

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる（注）３(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

２．本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。

(1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加する。

(2) 行使価額の修正

本新株予約権の割当日の翌日（すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日）から起算して６ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議によって、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円（以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。）を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第11回新株予約権と同時に発行される第10回及び第12回新株予約権のいずれかに対して、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から６ヶ月以上経過していない場合には、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したときは速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。

(3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限

① 行使価額の下限　373円

② 新株予約権の目的となる株式の数の上限

2,100,000株（2023年８月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.69％）

(4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限（(3)①に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）：784,035,000円（ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。）

(5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。

(6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
本新株予約権には、本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使制限条項が付されている。

(7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
該当事項なし。

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

３．行使価額の調整

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

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

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

① (4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）
調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 普通株式について株式の分割をする場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ (4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合
調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

⑤ (2)①から④までの各取引において、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2)①から④にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

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

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

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

(4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の１ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。

(5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

当事業年度において発行した第12回新株予約権は、次のとおりであります。

決議年月日	2023年８月24日
新株予約権の数（個）※	20,000
新株予約権のうち自己新株予約権の数（個）※	－
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数（株）※	普通株式　2,000,000　（注）１
新株予約権の行使時の払込金額（円）※	当初行使価額　１株当たり448　（注）2,3
新株予約権の行使期間　※	自　2023年９月11日　至　2025年９月10日
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額（円）※	発行価格　　１株当たり　448.1 資本組入額　１株当たり　224.05
新株予約権の行使の条件　※	１．本新株予約権の行使により、行使にかかる本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式総数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない。 ２．本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が、当該時点における授権株式数を超過することとなるときは、当該本新株予約権の行使を行うことはできない。 ３．各本新株予約権の一部行使はできない。
新株予約権の譲渡に関する事項　※	本新株予約権の譲渡については、当社取締役会の承認を要するものとする。
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項　※	当社が吸収合併消滅会社となる吸収合併、新設合併消滅会社となる新設合併、吸収分割会社となる吸収分割、新設分割会社となる新設分割、株式交換完全子会社となる株式交換、又は株式移転完全子会社となる株式移転（以下「組織再編行為」と総称する。）を行う場合は、当該組織再編行為の効力発生日の直前において残存する本新株予約権に代わり、それぞれ吸収合併存続会社、新設合併設立会社、吸収分割承継会社、新設分割設立会社、株式交換完全親会社又は株式移転設立完全親会社（以下「再編当事会社」と総称する。）は以下の条件に基づき本新株予約権にかかる新株予約権者に新たに新株予約権を交付するものとする。 ①　新たに交付される新株予約権の数 本新株予約権者が有する本新株予約権の数をもとに、組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１個未満の端数は切り捨てる。 ②　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の種類 再編当事会社の同種の株式 ③　新たに交付される新株予約権の目的たる株式の数の算定方法 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１株未満の端数は切り上げる。 ④　新たに交付される新株予約権の行使に際して出資される財産の価額 組織再編行為の条件等を勘案して合理的に調整する。調整後の１円未満の端数は切り上げる。 ⑤　新たに交付される新株予約権に係る行使期間、当該新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金、再編当事会社による当該新株予約権の取得事由、組織再編行為の場合の新株予約権の交付、新株予約権証券及び行使の条件 本新株予約権の内容に準じて、組織再編行為に際して決定する。 ⑥　新たに交付される新株予約権の譲渡による取得の制限 新たに交付される新株予約権の譲渡による取得については、再編当事会社の取締役会の承認を要する。

※　新株予約権の発行時（2023年９月11日）における内容を記載しております。

（注）１．新株予約権の目的である株式の種類及び数

(1) 本新株予約権の目的である株式の種類及び総数は、当社普通株式2,000,000株とする（本新株予約権１個当たりの目的である株式の数（以下「割当株式数」という。）は100株とする。）。但し、(2)及び(3)により割当株式数が調整される場合には、本新株予約権の目的である株式の総数は調整後割当株式数に応じて調整されるものとする。

(2) 当社が（注）３の規定に従って行使価額の調整を行う場合には、割当株式数は次の算式により調整される。但し、かかる調整は当該時点において未行使の本新株予約権にかかる割当株式数についてのみ行われ、調整の結果生じる１株未満の端数は切り捨てる。なお、かかる算式における調整前行使価額及び調整後行使価額は、（注）３に定める調整前行使価額及び調整後行使価額とする。

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

(3) 調整後割当株式数の適用日は、当該調整事由にかかる（注）３(2)及び(5)による行使価額の調整に関し、各号に定める調整後行使価額を適用する日と同日とする。

(4) 割当株式数の調整を行うときは、当社は、調整後割当株式数の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前割当株式数、調整後割当株式数及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、適用開始日の前日までに上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

２．本新株予約権は、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等であります。当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の特質等は以下のとおりであります。

(1) 株価の上昇により行使価額が修正された場合、本新株予約権による資金調達の額は増加する。

(2) 行使価額の修正

本新株予約権の割当日の翌日（すでに本項に基づく行使価額の修正が行われたことがあるときは、直前の修正が行われた日の翌日）から起算して６ヶ月を経過した日以降に開催される当社取締役会の決議によって、行使価額を、当該取締役会の決議が行われる日の直前取引日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値（同日に終値がない場合には、その直前の終値）に修正することができる。ただし、修正基準日時価が373円（以下「下限行使価額」という。ただし、行使価額調整式による調整を受ける。）を下回る場合には、下限行使価額をもって修正後の行使価額とする。また、第12回新株予約権と同時に発行される第10回及び第11回新株予約権のいずれかに対して、当社取締役会の決議により行使価額の修正が行われた場合、直前の行使価額修正日の翌日から６ヶ月以上経過していない場合には、本新株予約権の行使価額の修正は行えないものとする。当社は、かかる修正を決定したときは速やかにその旨を本新株予約権者に通知するものとし、行使価額の修正の効力は当該通知が到達した日の翌取引日に生じるものとする。

(3) 行使価額の下限及び新株予約権の目的となる株式の数の上限

① 行使価額の下限　373円

② 新株予約権の目的となる株式の数の上限

2,000,000株（2023年８月24日現在の普通株式の発行済株式総数の6.37%）

(4) 本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額の下限（(3)①に記載の行使価額の下限にて本新株予約権が全て行使された場合の資金調達額）：746,200,000円（ただし、本新株予約権は行使されない可能性がある。）

(5) 本新株予約権には、当社の決定により本新株予約権の全部又は一部の取得を可能とする条項が設けられている。

(6) 権利の行使に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
本新株予約権には、本新株予約権の行使により、行使に係る本新株予約権の新株予約権者が保有することとなる当社株式数が、本新株予約権の発行決議日（2023年８月24日）時点における当社発行済株式総数（31,374,100株）の10%（3,137,410株）を超えることとなる場合の、当該10%を超える部分に係る新株予約権の行使はできない旨の行使制限条項が付されている。

(7) 当社の株券の売買に関する事項についての所有者との間の取決めの内容
該当事項なし。

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

３．行使価額の調整

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

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

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

① (4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式を新たに交付する場合（無償割当てによる場合を含む。）（但し、新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の行使、取得請求権付株式又は取得条項付株式の取得、その他当社普通株式の交付を請求できる権利の行使によって当社普通株式を交付する場合、及び会社分割、株式交換又は合併により当社普通株式を交付する場合を除く。）
調整後行使価額は、払込期日（募集に際して払込期間を定めた場合はその最終日とし、無償割当ての場合はその効力発生日とする。）以降、又はかかる交付につき株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日の翌日以降これを適用する。

② 普通株式について株式の分割をする場合
調整後行使価額は、株式の分割のための基準日の翌日以降これを適用する。

③ (4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する定めのある取得請求権付株式又は(4)②に定める時価を下回る払込金額をもって当社普通株式の交付を請求できる新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）を発行又は付与する場合
調整後行使価額は、取得請求権付株式の全部にかかる取得請求権又は新株予約権の全部が当初の条件で行使されたものとみなして行使価額調整式を適用して算出するものとし、払込期日（新株予約権の場合は割当日）以降又は（無償割当ての場合は）効力発生日以降これを適用する。但し、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合には、その日の翌日以降これを適用する。

④ 当社の発行した取得条項付株式又は取得条項付新株予約権（新株予約権付社債に付されたものを含む。）の取得と引換えに(4)②に定める時価を下回る価額をもって当社普通株式を交付する場合
調整後行使価額は、取得日の翌日以降これを適用する。

⑤ (2)①から④までの各取引において、株主に割当を受ける権利を与えるための基準日が設定され、かつ各取引の効力の発生が当該基準日以降の株主総会又は取締役会その他当社の機関の承認を条件としているときには(2)①から④にかかわらず、調整後行使価額は、当該承認があった日の翌日以降、これを適用する。この場合において当該基準日の翌日から当該取引の承認があった日までに、本新株予約権を行使した本新株予約権者に対しては、次の算出方法により、当社普通株式を交付するものとする。

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

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

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

(4) ① 行使価額調整式の計算については、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

② 行使価額調整式で使用する時価は、調整後行使価額が初めて適用される日に先立つ45取引日目に始まる30取引日（終値のない日を除く。）の株式会社東京証券取引所スタンダード市場（以下「スタンダード市場」という。）における当社普通株式の普通取引の終値の単純平均値とする。この場合、単純平均値の計算は、円位未満小数第２位まで算出し、小数第２位を切り捨てるものとする。

③ 行使価額調整式で使用する既発行株式数は、株主に割当てを受ける権利を与えるための基準日がある場合はその日、また、かかる基準日がない場合は、調整後行使価額を初めて適用する日の１ヶ月前の日における当社の発行済普通株式の総数から、当該日において当社の保有する当社普通株式を控除した数とする。

(5) (2)の行使価額の調整を必要とする場合以外にも、次に掲げる場合には、当社は、必要な行使価額の調整を行う。

① 株式の併合、資本の減少、会社分割、株式移転、株式交換又は合併のために行使価額の調整を必要とするとき。

② その他当社の発行済普通株式数の変更又は変更の可能性が生じる事由の発生により行使価額の調整を必要とするとき。

③ 行使価額を調整すべき複数の事由が相接して発生し、一方の事由に基づく調整後行使価額の算出にあたり使用すべき時価につき、他方の事由による影響を考慮する必要があるとき。

(6) 行使価額の調整を行うときは、当社は、調整後行使価額の適用開始日の前日までに、本新株予約権者に対し、かかる調整を行う旨並びにその事由、調整前行使価額、調整後行使価額及びその適用開始日その他必要な事項を書面で通知する。但し、上記通知を行うことができない場合には、適用開始日以降速やかにこれを行う。

３．会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2024年６月30日現在）

地　位	氏　　名	担当又は重要な兼職の状況
代表取締役会長兼CEO	服　部　信　治	
代表取締役社長	田　中　　敦	
常務取締役	赤　井　　渡	上席執行役員 管理本部長
取　締　役	猪　野　晃　史	上席執行役員 事業本部長
取　締　役	木　村　義　純	執行役員
取　締　役	中　島　信一郎	弁護士、生活協同組合コープみらい 員外監事
取　締　役	篠　田　哲　志	
取　締　役	山　口　さやか	公認会計士、大成ラミック株式会社社外監査役 株式会社ヨコオ社外監査役
常勤監査役	進　藤　祥　一	
監　査　役	徳　山　秀　明	公認会計士、株式会社グラファイトデザイン社外取締役
監　査　役	上　山　聡　子	フロンティア・マネジメント株式会社 経営執行支援部門マネージング・ディレクター グロービス経営大学院大学 経営研究科経営専攻専任准教授

（注）① 取締役 中島信一郎、篠田哲志及び山口さやかの３氏は会社法第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 徳山秀明及び上山聡子の３氏は会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
③ 常勤監査役 進藤祥一氏は、金融機関における長年の経験があり、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。
④ 監査役 徳山秀明氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有するものであります。
⑤ 監査役 上山聡子氏は、金融機関において企業調査、経済調査の経験があり、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。
⑥ 当社は、取締役 中島信一郎、篠田哲志及び山口さやかの３氏を独立役員に選任し、東京証券取引所に届け出ております。
⑦ 取締役 中島信一郎、山口さやか、監査役 徳山秀明及び上山聡子の４氏が兼務している他の法人等と当社との間には、特別な利害関係はありません。

(2) 責任限定契約の内容の概要

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

(3) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要等

当社は、会社法第430条の３第１項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等を当該保険契約により填補することとしております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社子会社の取締役、監査役及び執行役員等であり、被保険者は保険料を負担しておりません。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、被保険者による犯罪行為に起因する損害賠償金等については、塡補の対象としないこととしております。

(4) 取締役及び監査役の報酬等

① 役員報酬等の内容の決定に関する方針等

当社は、取締役会において、取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針を決議しております。また、取締役会は、当事業年度に係る取締役の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方法及び決定された報酬等の内容が取締役会で決議された決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役の個人別の報酬等の内容にかかる決定方針の内容は次のとおりです。

ａ．取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の報酬は、月例の固定報酬（金銭報酬）及び業績連動型株式報酬で構成しております。固定報酬については、各取締役の役位に応じて他社水準、当社の業績等を考慮したうえで決定し、業績連動型株式報酬については、毎年、株式給付規程に基づき役位及び業績達成度等に応じて決定する。

業績連動型株式報酬の業績指標は、企業の成長性を表し本業の稼ぐ力を示す連結営業利益とし、2025年６月期の当該指標の目標値は、2,800百万円とします。

ｂ．固定報酬等、業績連動報酬等又は非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定方針

当社の取締役の報酬は、固定報酬及び業績連動型株式報酬をもって構成され、固定報酬と業績連動型株式報酬の割合は、業務執行に関わる各取締役が中長期的な業績向上と企業価値増大を図るインセンティブとして機能するように適切な支給割合を設定する。

ｃ．取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役会長兼CEOがその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、「ａ．取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針」で定めた方針に基づき代表取締役社長及び常務取締役管理本部長が提案し、代表取締役会長兼CEO服部信治が総合的に勘案して決定する。

代表取締役会長兼CEOに委任する理由は、当社業績を踏まえ取締役の個人別の報酬額を決定するために、会社全体を俯瞰する立場の代表取締役会長兼CEOが最も適しているためであります。業績連動型株式報酬の個人別の報酬等については、当社取締役会で定める株式給付規程に基づき決定します。

② 当事業年度に係る報酬等の総額等

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	業績連動報酬等（株式給付信託）	
取　締　役 （うち社外取締役）	220,843 (12,150)	188,550 (12,150)	32,293 (－)	8 (3)
監　査　役 （うち社外監査役）	18,900 (18,900)	18,900 (18,900)	－ (－)	3 (3)
合　　計 （うち社外役員）	239,743 (31,050)	207,450 (31,050)	32,293 (－)	11 (6)

（注）① 報酬等の額には、使用人兼務取締役の使用人分給与相当額51,746千円を別途支給しております。

② 業績連動報酬等に係る業績指標は企業の成長性を表し本業の稼ぐ力を示す連結営業利益であり、その実績は2024年６月期の目標値である2,500百万円に対し、2,726百万円であります。当社の業績連動報酬等は、毎年、株式給付規程に基づき役位及び業績達成度等に応じてポイントを付与し、給付事由が生じた場合にポイント数に相当する数のうち、70%は当社株式、30%は当社株式の時価相当額の金銭を給付するものです。

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

④ 監査役の報酬限度額は、2005年９月14日開催の第８回定時株主総会において、年額30百万円以内と決議しており、決議時の対象となる監査役の員数は２名であります。

⑤ 上記③とは別枠で、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会において、当社の取締役（社外取締役を除く。）を対象に、業績達成度等に応じて当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭の給付を行う業績連動型株式報酬制度を導入しており、決議時の対象となる取締役の員数は５名（社外取締役を除く。）であります。

③ 社外役員が子会社から受けた役員報酬等の総額

当事業年度において、社外役員が子会社から、役員として受けた報酬等の総額は1,800千円であります。

(5) 社外役員に関する事項

① 重要な兼職先と当社との関係

［3．会社役員に関する事項（1）取締役及び監査役の状況］の（注）⑦ に記載のとおりです。

② 当事業年度における主な活動状況

区　分	氏　　名	主な活動状況及び社外取締役に期待される役割に関して行った職務の概要
取 締 役	中　島　信一郎	当事業年度に開催した取締役会24回全てに出席し、弁護士としての経験・識見に基づき、法令を含む企業社会全体を踏まえた客観的視点で質問、助言を行っており期待される役割・責務を十分果たしております。
取 締 役	篠　田　哲　志	当事業年度に開催した取締役会24回中23回に出席し、他社の代表取締役を長年務められ、また日本取引所自主規制法人規律委員会委員を務められた経験と見識から、当社の経営を監督していただくとともに、コーポレート・ガバナンス強化に資する質問、助言を行っており期待される役割・責務を十分果たしております。
取 締 役	山　口　さやか	当事業年度に開催した取締役会24回全てに出席し、公認会計士及び税理士としての豊富な経験や実績に基づき、財務及び会計に関する知見を生かした専門的見地から質問、助言を行っており期待される役割・責務を十分果たしております。
常勤監査役	進　藤　祥　一	当事業年度に開催した取締役会24回全てに出席し、長きにわたる金融機関における豊富な経験及び常勤監査役としての視点から、適宜取締役会の意思決定の妥当性、適法性を確保するための質問、助言を行っております。また、当事業年度に開催した監査役会14回全てに出席し、監査の方法及び結果についての意見交換、協議等を行っております。
監 査 役	徳　山　秀　明	当事業年度に開催した取締役会24回全てに出席し、公認会計士として培われた専門的な知識、経験等から、適宜取締役会の意思決定の妥当性、適法性を確保するための質問、助言を行っております。また、当事業年度に開催した監査役会14回全てに出席し、監査の方法及び結果についての意見交換、協議等を行っております。
監 査 役	上　山　聡　子	当事業年度に開催した取締役会24回全てに出席し、金融機関やコンサルティングファームでの経験等から、適宜取締役会の意思決定の妥当性、適法性を確保するための質問、助言を行っております。また、当事業年度に開催した監査役会14回全てに出席し、監査の方法及び結果についての意見交換、協議等を行っております。

４．会計監査人に関する事項

(1) 会計監査人の名称　　有限責任 あずさ監査法人

(2) 報酬等の額

	支　払　額
公認会計士法第２条第１項の業務（監査証明業務）に係る報酬等の額	30,956千円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	38,456千円

（注）当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

(3) 会計監査人の報酬等に監査役会が同意した理由

当社監査役会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠などを確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等につき、会社法第399条第１項の同意を行っております。

(4) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、監査役会の決議をもって、会計監査人の解任又は不再任を株主総会の会議の目的とすることといたします。

また、会計監査人が会社法第340条第１項各号に定める項目に該当すると認められる場合、監査役会が監査役全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨及びその理由を報告いたします。

(5) 責任限定契約の内容の概要

当社と会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、会社法第427条第１項の契約を締結しております。

当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、当社が会計監査人に支払う報酬の額又は会社法第425条第１項に規定する最低責任限度額のいずれか高い額と定めております。

５．業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

当社は、内部統制システムの基本方針を以下のとおり構築しております。

(1) 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

①当社の基本方針である「企業理念」「経営指針」「URBANET BASIC MISSION」に基づき、取締役及び使用人が法令・定款・当社諸規程及び社会倫理を遵守するようコンプライアンス規程を制定し、コンプライアンスの周知徹底を図る。

②業務分掌規程において各部門の権限と責任を明確に定義し、相互牽制が有効に機能する組織体制を整備し、内部統制の強化を図る。

③内部監査室は、各部門の業務遂行、コンプライアンスの状況等について監査を実施し、定期的に代表取締役、取締役会及び監査役会にその結果を報告する。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

①文書管理規程に基づき、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電子媒体に記録し、適切に保存及び管理する。

②当該情報については取締役又は監査役が常時閲覧できるように保存及び管理を行う。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

①各部門の業務執行に係るリスクの管理はリスク管理規程に基づき当該部門が行い、全社的もしくは組織横断的なリスクの管理はリスク管理委員会が行う。

②内部監査室は各部門のリスク管理状況を監査し、その結果を定期的に代表取締役及び監査役に報告し、必要に応じて改善策の審議、決定を取締役会等において行う。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

①取締役及び執行役員による機動的な業務執行を図るため、職務分担を定期的に見直し、権限体系及び意思決定ルールを整備するとともに、内部牽制機能を確立するため、各組織の権限や責任者の明確化を推進し、コーポレート・ガバナンスを強化する。

②定例の取締役会を月１回開催し、重要事項の決定並びに取締役の職務執行状況の監督等を行う。

(5) 当社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

①企業理念・目標達成に向けての業務執行状況について、当社各部門及び子会社は、活動状況を毎月当社取締役会にて報告することにより当社グループ全体の経営管理を図る。

②当社は関係会社管理規程に従い、グループ管理体制の整備を行う。

(6) 監査役の職務を補助すべき使用人に関する事項並びに当該使用人の取締役からの独立性に関する事項及び当該使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

①監査役は、監査業務に必要と考える部門の使用人に対して、監査業務に必要な事項を指示することができ、内部監査室及び指示を受けた使用人はこれに全面的に協力する。

②当該使用人は、その職務の執行に関して取締役及び当該使用人の部門長の指揮命令は受けないものとする。

(7) 取締役及び使用人等並びに子会社の取締役、監査役、使用人等が監査役等に報告するための体制その他の監査役への報告に関する体制

①当社グループの取締役及び使用人は、当社の監査役からの求めに応じて、随時その職務の執行状況その他に関する報告を行う。

②当社グループの取締役及び使用人は、当社及び子会社に著しい損害を及ぼす恐れのある事実を発見した場合や、監査役があらかじめ当社及び子会社の取締役と協議して定めた事項は遅滞なく報告するものとする。

(8) 監査役等に報告した者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

当社は監査役及び顧問弁護士等の社内外の通報窓口を明記した内部通報細則を制定し、リスク要因の早期発見を図る体制を整備している。

(9) 監査費用の前払又は償還の手続その他監査費用等の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査役の職務の執行について生ずる費用の前払い又は償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でないと認められた場合を除き、速やかに当該費用又は債務を処理する。

(10) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

①監査役は、重要な意思決定の過程及び業務執行状況を把握するために、取締役会などの重要な会議に出席する他、稟議書等を閲覧する。

②代表取締役は、定期的に監査役と会合を持ち、会社が対処すべき課題等について意見や情報の交換を行う。

③監査役は、会計監査人・内部監査室との意見や情報の交換に努め、連携して監査の実効性を確保する。

(11) 財務報告の信頼性と適正性を確保するための体制

当社グループは、金融商品取引法及びその他の法令の定めに従って、財務報告に係る内部統制が有効かつ適切に行われる体制の整備・運用・評価を継続的に行い、財務報告の信頼性と適正性を確保する。

(12) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

当社グループは、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは一切関係を持たず、反社会的勢力及び団体からの要求を断固拒否し、これらとの係わりのある企業・団体・個人とはいかなる取引も行わないとする方針を堅持する。

（業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要）

①当社取締役会は、当社各部門及び子会社から毎月の活動状況の報告を受け、取締役及び監査役の情報共有と当社グループ全体の経営管理の充実を図っております。

②定期的にコンプライアンス委員会を開催し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。

③当社取締役から当社常勤監査役に提出している「職務執行確認書」を、子会社取締役についても準用し、提出しております。

６．会社の支配に関する基本方針

当社では、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者のあり方に関する基本方針については、特に定めておりません。

７．剰余金の配当等の決定に関する方針

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

当社においては、剰余金の配当等の決定については定款の定めに基づき、取締役会決議により定めております。

これらの方針に基づき、2024年６月期の配当についての期末配当金は、2024年８月８日に開示いたしました「剰余金の配当（増配）に関するお知らせ」のとおり１株当たり11円とし、実施済みの中間配当金10円とあわせ、１株当たり年間配当金は21円となります。

（注）本事業報告中の記載金額は表示単位未満を切り捨てて表示しております。

連結貸借対照表

（2024年６月30日現在）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**39,380,857**	**流動負債**	**13,808,694**
現金及び預金	8,531,315	買掛金	718,619
売掛金	18,577	短期借入金	3,160,536
リース投資資産	37,101	１年内返済予定の長期借入金	8,578,056
販売用不動産	1,495,892	リース債務	13,662
仕掛販売用不動産	28,720,692	未払金	155,296
貯蔵品	3,326	未払費用	63,125
前渡金	487,994	未払法人税等	556,840
前払費用	65,557	未払消費税等	24,991
その他	20,399	前受金	398,210
固定資産	**7,592,090**	預り金	63,494
有形固定資産	**6,809,952**	完成工事補償引当金	11,482
建物及び構築物	2,531,784	その他	64,378
工具、器具及び備品	3,568	**固定負債**	**18,099,794**
土地	4,208,144	長期借入金	17,429,965
リース資産	29,845	リース債務	27,243
建設仮勘定	36,044	役員株式給付引当金	69,896
その他	563	従業員株式給付引当金	13,925
無形固定資産	**7,108**	退職給付に係る負債	65,041
ソフトウェア	7,108	繰延税金負債	302,536
投資その他の資産	**775,030**	その他	191,185
出資金	2,320	**負債合計**	**31,908,489**
長期前払費用	42,159	**純資産の部**	
繰延税金資産	178,221	**株主資本**	**15,062,194**
リース投資資産	147,814	**資本金**	**2,956,131**
敷金及び保証金	235,698	**資本剰余金**	**2,454,259**
その他	168,816	**利益剰余金**	**9,862,128**
		自己株式	**△210,325**
		新株予約権	**2,265**
		純資産合計	**15,064,459**
資産合計	**46,972,948**	**負債及び純資産合計**	**46,972,948**

連結損益計算書

（2023年７月１日から
2024年６月30日まで）

（単位：千円）

科目	金額	
売上高		27,965,910
売上原価		23,334,712
売上総利益		4,631,198
販売費及び一般管理費		1,904,835
営業利益		2,726,363
営業外収益		
受取利息及び配当金	8,147	
受取分配金	15,450	
その他	10,991	34,588
営業外費用		
支払利息	257,808	
支払手数料	66,148	
その他	10,109	334,066
経常利益		2,426,885
特別利益		
負ののれん発生益	20,867	
保険解約返戻金	85,507	
その他	776	107,150
税金等調整前当期純利益		2,534,036
法人税、住民税及び事業税	880,337	
法人税等調整額	△80,401	799,936
当期純利益		1,734,100
非支配株主に帰属する当期純利益		32,923
親会社株主に帰属する当期純利益		1,701,177

連結株主資本等変動計算書

（2023年７月１日から
2024年６月30日まで）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,693,701	2,191,829	8,792,432	△126,494	13,551,468
当期変動額					
新株の発行	262,430	262,430			524,860
剰余金の配当			△631,480		△631,480
親会社株主に帰属する当期純利益			1,701,177		1,701,177
自己株式の取得				△83,831	△83,831
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	262,430	262,430	1,069,696	△83,831	1,510,725
当期末残高	2,956,131	2,454,259	9,862,128	△210,325	15,062,194

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	－	1,641,434	15,192,903
当期変動額			
新株の発行			524,860
剰余金の配当			△631,480
親会社株主に帰属する当期純利益			1,701,177
自己株式の取得			△83,831
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	2,265	△1,641,434	△1,639,169
当期変動額合計	2,265	△1,641,434	△128,444
当期末残高	2,265	－	15,064,459

【連結注記表】

【連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等】

1．連結の範囲に関する事項

連結子会社の数　　3社

主要な連結子会社の名称　株式会社アーバネットリビング
株式会社ケーナイン
当連結会計年度において、2024年２月29日に新たに株式を取得した株式会社ケーナインを連結の範囲に含めております。

2．持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3．連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4．会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

①その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

②棚卸資産

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）

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）

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

①有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	８～47年
工具、器具及び備品	４～８年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②完成工事補償引当金

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

③役員株式給付引当金

当社及び一部の連結子会社の取締役（社外取締役を除く。）への当社株式等の交付に備えるため、役員株式給付規程に基づき、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

④従業員株式給付引当金

当社の従業員への当社株式等の交付に備えるため、従業員株式給付規程に基づき、当連結会計年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

①不動産事業

不動産販売事業は都市型賃貸マンションの開発・１棟販売を主軸事業としており、当社グループは不動産売買契約等により顧客に物件を引渡す義務を負うとともに、物件を引渡した時点で当該義務は充足されるものであります。

不動産賃貸事業では主に居住用マンションの貸付業を行っており、これらの不動産賃貸による収益は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

その他の事業は仲介・斡旋手数料等に係るものであり、履行義務が一時点で充足される場合にはサービス提供完了時点において、一定期間にわたり充足される場合にはサービス提供期間にわたり収益を認識しております。

②ホテル事業

ホテル事業は主にホテルに宿泊したお客様へのサービスの提供を履行義務として識別しております。これらはサービス提供時点で履行義務が充足されることから、当該履行義務が充足された時点で収益を認識しております。

③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。

(5) その他連結計算書類作成のための基本となる重要な事項

①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。

②消費税等の会計処理

控除対象外消費税額等は発生連結会計年度の期間費用としております。ただし、居住用賃貸建物である販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産のその他に計上し、当該販売用不動産の販売及び引渡した連結会計年度の期間費用としております。

【会計上の見積りに関する注記】

販売用不動産等の評価

(1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

（単位：千円）

科目名	当連結会計年度
販売用不動産	1,495,892
仕掛販売用不動産	28,720,692

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

正味売却価額の算定に当たっては、売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額を使用し、売買契約未締結の物件の場合は当該物件を賃貸に供した場合に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を期待利回りで割り戻すことにより算定した金額等を使用し見積りを行っております。

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

【追加情報】

1．取締役に対する株式報酬制度

当社は、2022年９月28日開催の第25回定時株主総会決議に基づき、当社の取締役（社外取締役を除く。）を対象に、当社の株式価値と取締役の報酬との連動性をより明確にし、取締役が株価の上昇によるメリットを享受するのみならず、株価下落リスクをも負担し、株価の変動によるメリット及びリスクを株主の皆様と共有することで、企業価値の向上に貢献する意識を高めることを目的として、信託を用いた株式報酬制度（以下、「本制度」という。）を導入しております。

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

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金員を拠出することにより設定する信託（以下、「本信託」という。）が当社株式を取得し、当社及び株式会社ケーナインの取締役（社外取締役を除く。以下、「当社等の取締役」という。）に対して、当社取締役会で定める株式給付規程に従って付与されるポイント数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭（以下、「当社株式等」という。）を、本信託を通じて給付する株式報酬制度であります。

なお、当社等の取締役が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として当社等の取締役の退任時であります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末において、126,476千円、402,400株であります。

２．従業員に対する株式報酬制度

当社は、2024年５月９日開催の取締役会決議に基づき、当社の従業員を対象に、インセンティブ・プランの一環として、当社の中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への当社の従業員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、信託を用いた株式報酬制度（以下、「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」という。）を当連結会計年度より導入しております。

(1) 取引の概要

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

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

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、当連結会計年度末において、83,830千円、200,000株であります。

【連結貸借対照表に関する注記】

1．担保に供している資産及び担保に係る債務

販売用不動産	1,490,970千円
仕掛販売用不動産	26,461,456千円
建物及び構築物	1,303,225千円
土地	2,335,480千円
リース投資資産	184,916千円
計	31,776,049千円

短期借入金	2,526,278千円
１年内返済予定の長期借入金	8,251,128千円
長期借入金	16,849,900千円
計	27,627,307千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　1,036,869千円

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

1．発行済株式に関する事項

（単位：株）

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式（注）	31,374,100	1,400,000	－	32,774,100
合　　計	31,374,100	1,400,000	－	32,774,100

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

2．自己株式に関する事項

（単位：株）

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式（注）1、2	402,462	200,001	－	602,463
合　　計	402,462	200,001	－	602,463

（注）1. 当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託が保有する当社株式602,400株を含めております。
2. 普通株式の自己株式の増加株式数200,001株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加200,000株及び単元未満株式の買取りによる増加１株であります。

3．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額	1株当たり配当額	基準日	効力発生日
2023年８月３日臨時取締役会（注）1	普通株式	313,740千円	10.00円	2023年６月30日	2023年９月29日
2024年２月９日臨時取締役会（注）2	普通株式	317,740千円	10.00円	2023年12月31日	2024年３月25日

（注）1. 2023年８月３日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金4,024千円が含まれております。
2. 2024年２月９日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金4,024千円が含まれております。

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

次のとおり、決議しております。

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
2024年８月８日臨時取締役会（注）	普通株式	利益剰余金	360,514千円	11.00円	2024年６月30日	2024年９月27日

（注）2024年８月８日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金6,626千円が含まれております。

4．新株予約権に関する事項

当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間の初日が到来していないものを除く。）の目的となる株式の種類及び数

普通株式　　4,800,000株

【リース取引に関する注記】

1．ファイナンス・リース取引（貸主側）

(1) リース投資資産の内訳

①流動資産

（単位：千円）

	当連結会計年度 (2024年６月30日)
リース料債権部分	50,982
見積残存価額部分	－
受取利息相当額	△13,880
リース投資資産	37,101

②投資その他の資産

（単位：千円）

	当連結会計年度 (2024年６月30日)
リース料債権部分	170,823
見積残存価額部分	－
受取利息相当額	△23,008
リース投資資産	147,814

(2) リース債権及びリース投資資産に係るリース料債権部分の連結決算日後の回収予定額

①流動資産

（単位：千円）

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

②投資その他の資産

（単位：千円）

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

2．オペレーティング・リース取引（借主側）

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

（単位：千円）

	当連結会計年度 (2024年６月30日)
１年内	153,141
１年超	560,285
合計	713,427

3．オペレーティング・リース取引（貸主側）

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

（単位：千円）

	当連結会計年度 （2024年６月30日）
１年内	1,077
１年超	3,693
合計	4,771

【金融商品に関する注記】

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、主に投資用又は分譲用のマンション及び建売並びにテラスハウス又は小規模アパートの開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期等に対応して概ね１年～３年であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産（銀行預金）を主として運用しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である売掛金は、ホテル事業においてクレジットカード売上に関して信販会社より発生するものが主であります。信販会社は、信用調査の結果承認した当社グループの顧客に対する販売代金を顧客に代わって当社グループに支払い、その立替代金を信販会社の責任において回収するため、信販会社の信用リスクに晒されていますが、当社グループでの代金未回収リスクは原則として発生いたしません。リース投資資産は、顧客の信用リスクに晒されております。

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

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が、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売期間に対応して概ね３年以内であり、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。また、買掛金と同様に、流動性リスクの管理を行っております。販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等に応じていただくことがあります。

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が、買掛金等と同様に流動性リスクの管理を行っております。

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2024年６月30日における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。なお、現金及び預金、売掛金、買掛金、未払金、及び短期借入金については、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しております。

（単位：千円）

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

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

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

（注）１．金銭債権の連結決算日後の償還予定額
当連結会計年度（2024年６月30日）

（単位：千円）

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

（注）２．長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
当連結会計年度（2024年６月30日）

（単位：千円）

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

３．金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に用いたインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の３つのレベルに分類しております。

レベル１の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル２の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル１のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル３の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

該当事項はありません。

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

(単位：千円)

	時価			
	レベル１	レベル２	レベル３	合計
リース投資資産	－	181,255	－	181,255
資産計	－	181,255	－	181,255
長期借入金	－	26,013,278	－	26,013,278
リース債務	－	40,921	－	40,921
負債計	－	26,054,200	－	26,054,200

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

リース投資資産

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

長期借入金、リース債務

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

【賃貸等不動産に関する注記】

当社グループでは、東京都その他地域において、賃貸用マンション等（土地を含む）を所有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は230,320千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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)

連結貸借対照表計上額			当連結会計年度末の時価
当連結会計年度期首残高	当連結会計年度増減額	当連結会計年度末残高	
4,436,039	△80,692	4,355,346	5,192,665

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

2. 当連結会計年度の減少は、減価償却費であります。

3. 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。

【収益認識に関する注記】

1．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	不動産事業	ホテル事業	
不動産開発販売	27,115,652	－	27,115,652
不動産仕入販売	46,234	－	46,234
ホテル事業	－	215,288	215,288
その他	117,311	－	117,311
顧客との契約から生じる収益	27,279,198	215,288	27,494,487
その他の収益（注）	468,423	3,000	471,423
外部顧客への売上高	27,747,622	218,288	27,965,910

（注）「その他の収益」には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

2．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

「連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記等　4．会計方針に関する事項（4）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

3．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当連結会計年度期首残高	当連結会計年度末残高
顧客との契約から生じた債権	14,968	18,310
契約負債	1,119,232	362,043

契約負債は、主に不動産販売事業において顧客との契約に基づく支払条件により顧客から受け取った前受金に関連するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の総額及び収益の認識が見込まれる期間は、以下のとおりであります。なお、当社グループでは、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が１年以内の契約については、注記の対象に含めておりません。

（単位：千円）

	当連結会計年度
１年以内	20,830,686
１年超	12,082,000
合計	32,912,686

【１株当たり情報に関する注記】

１．１株当たり純資産額　468円18銭

２．１株当たり当期純利益　54円15銭

３．潜在株式調整後１株当たり当期純利益　54円00銭

（注）１株当たり純資産額の算定に用いられた当連結会計年度末の普通株式及び１株当たり当期純利益並びに潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数については、自己名義所有株式分を控除する他、当社及び一部の連結子会社の取締役（社外取締役を除く。）並びに当社の従業員に対する株式報酬制度の信託財産として所有する当社株式（当連結会計年度末602,400株、期中平均株式数424,187株）を控除して算定しております。

（１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎）

１株当たり当期純利益

親会社株主に帰属する当期純利益	1,701,177千円
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	1,701,177千円
普通株式の期中平均株式数	31,417,610株

潜在株式調整後１株当たり当期純利益

普通株式増加数	88,498株

【その他の注記】

企業結合に関する注記

（取得による企業結合）

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

１．企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称：株式会社ケーナイン

事業の内容　　：不動産の売買、仲介、賃貸借、管理、建設事業等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、人々の安全で快適な「くらし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指すことを企業理念とし、東京23区、駅徒歩10分以内の都市型賃貸マンションの開発・１棟販売（卸売）を基軸事業として、「ものづくり」にこだわり、独自性のある自社ブランドを確立してまいりました。加えて、当社は、事業領域や開発地域の拡大を通じて、さらなる成長を加速するため、M&Aの検討も進めてまいりました。

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

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

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

(3) 企業結合日

2024年２月29日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称
名称に変更はありません。
(6) 取得した議決権比率
100%
(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得するためであります。

2．連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間
2024年３月１日から2024年６月30日まで

3．被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

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

4．主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザリー費用等	35,263千円

5．負ののれん発生益の金額及び発生原因
(1) 負ののれん発生益の金額
20,867千円
第３四半期連結会計期間末において取得原価の配分が完了しておらず、暫定的な会計処理を行っておりましたが、当連結会計年度末に取得原価の配分が確定しております。
(2) 発生原因
企業結合時の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として認識しております。

6．企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び会計処理
条件が成立した場合、最大56,100千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、当連結会計年度において条件付取得対価の支払が確定したことにより、取得原価を修正しております。

7．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

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

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

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

（概算額の算定方法）

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

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

貸借対照表

（2024年６月30日現在）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
流動資産	**31,900,990**	**流動負債**	**9,864,558**
現金及び預金	7,245,076	買掛金	417,129
リース投資資産	37,101	短期借入金	617,590
仕掛販売用不動産	23,465,041	１年内返済予定の長期借入金	7,862,888
貯蔵品	332	リース債務	7,029
前渡金	289,906	未払金	77,037
前払費用	56,898	未払費用	54,237
その他	806,634	未払法人税等	507,043
固定資産	**8,022,469**	未払消費税等	21,855
有形固定資産	**5,722,667**	前受金	258,513
建物及び構築物	2,481,051	預り金	41,230
工具、器具及び備品	2,875	その他	2
土地	3,201,359	**固定負債**	**14,987,221**
リース資産	14,831	長期借入金	14,806,387
建設仮勘定	22,550	リース債務	16,507
無形固定資産	**3,628**	役員株式給付引当金	69,896
ソフトウェア	3,628	従業員株式給付引当金	13,925
投資その他の資産	**2,296,173**	退職給付引当金	65,041
関係会社株式	1,461,718	その他	15,464
出資金	930	**負債合計**	**24,851,779**
長期前払費用	25,891	**純資産の部**	
繰延税金資産	87,486	**株主資本**	**15,069,416**
リース投資資産	147,814	**資本金**	**2,956,131**
敷金及び保証金	200,534	**資本剰余金**	**2,454,259**
その他	371,797	資本準備金	2,356,344
		その他資本剰余金	97,915
		利益剰余金	**9,869,350**
		利益準備金	243,918
		その他利益剰余金	9,625,431
		繰越利益剰余金	9,625,431
		自己株式	**△210,325**
		新株予約権	**2,265**
		純資産合計	**15,071,681**
資産合計	**39,923,460**	**負債及び純資産合計**	**39,923,460**

損　益　計　算　書

（2023年７月１日から
2024年６月30日まで）

（単位：千円）

科　　目	金　　額	
売上高		25,789,397
売上原価		21,499,049
売上総利益		4,290,347
販売費及び一般管理費		1,507,066
営業利益		2,783,280
営業外収益		
受取利息及び配当金	39,767	
業務受託料	8,957	
その他	10,175	58,900
営業外費用		
支払利息	260,145	
支払手数料	57,422	
その他	10,105	327,673
経常利益		2,514,507
特別利益		
保険解約返戻金	85,507	85,507
税引前当期純利益		2,600,014
法人税、住民税及び事業税	823,275	
法人税等調整額	△3,232	820,042
当期純利益		1,779,971

株主資本等変動計算書

（2023年７月１日から
2024年６月30日まで）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	8,476,940	8,720,859
当期変動額							
新株の発行	262,430	262,430		262,430			
剰余金の配当						△631,480	△631,480
当期純利益						1,779,971	1,779,971
自己株式の取得							
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	262,430	262,430	－	262,430	－	1,148,490	1,148,490
当期末残高	2,956,131	2,356,344	97,915	2,454,259	243,918	9,625,431	9,869,350

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

【個別注記表】

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

1．資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

①子会社株式

移動平均法に基づく原価法

②その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

(2) 棚卸資産の評価基準及び評価方法

①販売用不動産、仕掛販売用不動産、仕掛品

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

②貯蔵品

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

2．固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法

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

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物	８～47年
工具、器具及び備品	４～８年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3．引当金の計上基準

①貸倒引当金

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

②役員株式給付引当金

取締役（社外取締役を除く。）への当社株式等の交付に備えるため、役員株式給付規程に基づき、当事業年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

③従業員株式給付引当金

従業員への当社株式等の交付に備えるため、従業員株式給付規程に基づき、当事業年度末における株式給付債務の見込額を計上しております。

④退職給付引当金

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

4．重要な収益及び費用の計上基準

①不動産事業

不動産販売事業は都市型賃貸マンションの開発・1棟販売を主軸事業としており、当社は不動産売買契約等により顧客に物件を引渡す義務を負うとともに、物件を引渡した時点で当該義務は充足されるものであります。

不動産賃貸事業では主に居住用マンションの貸付業を行っており、これらの不動産賃貸による収益は、「リース取引に関する会計基準」に従い、賃貸借契約期間にわたって計上しております。

その他の事業は仲介・斡旋手数料等に係るものであり、履行義務が一時点で充足される場合にはサービス提供完了時点において、一定期間にわたり充足される場合にはサービス提供期間にわたり収益を認識しております。

②ファイナンス・リース取引に係る収益及び費用の計上基準
リース料受取時に売上高と売上原価を計上する方法によっております。

5．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項
消費税等の会計処理
控除対象外消費税額等は発生事業年度の期間費用としております。ただし、居住用賃貸建物である販売用不動産及び仕掛販売用不動産の取得等に係る控除対象外消費税額等については、流動資産のその他に計上し当該販売用不動産の販売及び引渡した事業年度の期間費用としております。

【会計上の見積りに関する注記】
販売用不動産等の評価
(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

（単位：千円）

科目名	当事業年度
仕掛販売用不動産	23,465,041

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報
連結注記表「会計上の見積りに関する注記　販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

【追加情報】
1．取締役に対する株式報酬制度
取締役に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結注記表「追加情報　1．取締役に対する株式報酬制度」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

2．従業員に対する株式報酬制度
従業員に信託を通じて自社の株式を交付する取引に関する注記については、連結注記表「追加情報　2．従業員に対する株式報酬制度」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【貸借対照表に関する注記】

1．担保に供している資産及び担保に係る債務

仕掛販売用不動産	21,245,205千円
建物及び構築物	1,159,910千円
土地	1,383,577千円
リース投資資産	184,916千円
計	23,973,609千円

１年内返済予定の長期借入金	7,662,744千円
長期借入金	14,694,157千円
計	22,356,901千円

2．有形固定資産の減価償却累計額　983,239千円

3．関係会社に対する金銭債権及び金銭債務

短期金銭債権	795,560千円
長期金銭債権	229,007千円
短期金銭債務	1,392千円

【損益計算書に関する注記】

関係会社との取引高

営業取引による取引高	
売上高	295,121千円
営業費用	55,032千円
営業取引以外による取引高	
営業外収益	14,960千円
営業外費用	34,027千円

【株主資本等変動計算書に関する注記】

自己株式に関する事項

（単位：株）

株式の種類	当事業年度期首の株式数	当事業年度増加株式数	当事業年度減少株式数	当事業年度末の株式数
普通株式（注）1、2	402,462	200,001	－	602,463
合計	402,462	200,001	－	602,463

（注）1. 当連結会計年度末の自己株式数には、株式給付信託が保有する当社株式602,400株を含めております。

2. 普通株式の自己株式の増加株式数200,001株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加200,000株及び単元未満株式の買取りによる増加１株であります。

【税効果会計に関する注記】

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

繰延税金資産

減損損失	35,726千円
未払事業税	29,438千円
役員株式給付引当金	21,402千円
退職給付引当金	19,915千円
資産除去債務	11,007千円
子会社株式取得関連費用	9,755千円
未払賞与	8,238千円
繰延消費税等	6,677千円
従業員株式給付引当金	4,263千円
その他	14,728千円
繰延税金資産小計	161,154千円
評価性引当額	△73,667千円
繰延税金資産合計	87,486千円

（表示方法の変更）

前事業年度において繰延税金資産の「その他」に含めて表示していた「資産除去債務」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

なお、前事業年度の「資産除去債務」は6,567千円であります。

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

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。

【関連当事者との取引に関する注記】

子会社及び関連会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合（％）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
子会社	株式会社アーバネットリビング	東京都千代田区	80,000	不動産事業 ホテル事業	直接 100.0	分譲物件等の販売委託、賃貸管理の業務委託、マンション管理の業務委託、ホテル運営の経営委託、資金の借入、役員の兼任、従業員の出向	資金の返済（注）1	1,000,000	－	－
							利息の支払（注）1	180,246	－	－
							株式の売却（注）2	1,674,357	－	－
子会社	株式会社エムランド	東京都千代田区	10,000	不動産事業	直接 100.0	役員の兼任、不動産の共同事業	担保資産の受入、債務被保証（注）3	779,000	－	－
子会社	株式会社ケーナイン	東京都世田谷区	20,000	不動産事業	直接 100.0	役員の兼任、資金の貸付	資金の貸付（注）1	745,500	短期貸付金	745,500

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注）1．資金の借入及び貸付については、市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2．株式会社アーバネットリビングへの株式の売却は、当社が保有する同社株式の一部を同社の自己株式取得に応じて譲渡したものであります。

3．当社の金融機関の借入に対し、同社の土地・建物の担保提供及び債務保証を受けております。なお、保証料は支払っておりません。

【収益認識に関する注記】

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報は、連結注記表「収益認識に関する注記」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

【１株当たり情報に関する注記】

１．１株当たり純資産額	468円41銭
２．１株当たり当期純利益	56円66銭
３.潜在株式調整後１株当たり当期純利益	56円50銭

（注）１株当たり純資産額の算定に用いられた当事業年度末の普通株式及び１株当たり当期純利益並びに潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数については、自己名義所有株式分を控除する他、当社の取締役（社外取締役を除く。）及び従業員に対する株式報酬制度の信託財産として所有する当社株式（当事業年度末602,400株、期中平均株式数424,187株）を控除して算定しております。

（１株当たり当期純利益及び潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定上の基礎）

１株当たり当期純利益

当期純利益	1,779,971千円
普通株主に帰属しない金額	－千円
普通株式に係る当期純利益	1,779,971千円
普通株式の期中平均株式数	31,417,610株

潜在株式調整後１株当たり当期純利益

普通株式増加数	88,498株

【その他の注記】

企業結合に関する注記

（取得による企業結合）

連結注記表「その他の注記　企業結合に関する注記（取得による企業結合）」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

連結計算書類に係る会計監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

2024年８月８日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　中井　　修

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　寺田　　裕

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第４項の規定に基づき、株式会社アーバネットコーポレーションの2023年７月１日から2024年６月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、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からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「連結計算書類の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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類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計算書類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計算書類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。

連結計算書類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計算書類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。

連結計算書類の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、全体としての連結計算書類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計算書類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、連結計算書類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。
・　連結計算書類の監査の目的は、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計算書類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計算書類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計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類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。
・　連結計算書類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計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類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。
・　連結計算書類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、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

計算書類に係る会計監査報告書　謄本

独立監査人の監査報告書

2024年８月８日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　中井　　修

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　寺田　　裕

監査意見
当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社アーバネットコーポレーションの2023年７月１日から2024年６月30日までの第27期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。
当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、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、「計算書類等の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。

その他の記載内容
その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等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計算書類等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計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等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。

計算書類等の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、全体としての計算書類等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計算書類等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、計算書類等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。

・　計算書類等の監査の目的は、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計算書類等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計算書類等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計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等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。

・　計算書類等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計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

監査役会の監査報告書　謄本

監査報告書

当監査役会は、2023年７月１日から2024年６月30日までの第27期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、業務及び財産の状況を調査いたしました。

また、事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。子会社については、子会社の取締役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書について検討いたしました。

さらに、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。以上の方法に基づき、当該事業年度に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

２．監査の結果

（１）事業報告等の監査結果

一　事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。

二　取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

三　内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

（２）計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

（３）連結計算書類の監査結果

会計監査人有限責任あずさ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年８月15日

株式会社アーバネットコーポレーション　監査役会

常勤社外監査役　進　藤　祥　一 ㊞

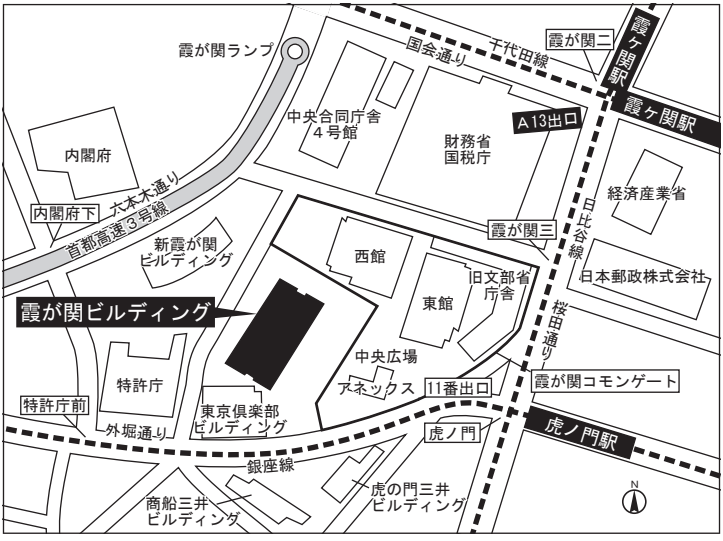
社外監査役　徳　山　秀　明 ㊞

社外監査役　上　山　聡　子 ㊞

以　上

株主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング１階
31Builedge霞が関プラザホール
東京都千代田区霞が関三丁目２番５号



東京メトロ　銀 座 線
「虎ノ門」駅下車　11番出口より徒歩約２分
千代田線・日比谷線・丸ノ内線
「霞ヶ関」駅下車　A13番出口より徒歩約５分