

株 主 各 位

東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
株式会社アーバネットコーポレーション
代表取締役社長 服 部 信 治

第24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、厚く御礼申し上げます。

この度、新型コロナウイルス感染症に罹患された皆様には、心よりお見舞い申し上げますと共に、一日も早いご快復をお祈り申し上げます。

さて、当社第24回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

つきましては、書面又はインターネット等により事前に議決権行使をいただける場合は、お手数ながら後記の「株主総会参考書類」をご検討くださいます。次ページの「議決権行使方法についてのご案内」をご参照いただき、2021年9月22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上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2021年9月24日（金曜日）午後2時（受付開始 午後1時30分）
2. 場 所 東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地
御茶ノ水 ソラシティカンファレンスセンター2階
sola city Hall（ソラシティホール）
（末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。）
3. 会議の目的事項
報告事項 1. 第24期（2020年7月1日から2021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24期（2020年7月1日から2021年6月30日まで）計算書類報告の件
決議事項
議 案 取締役8名選任の件

以 上

- ◎株主総会参考書類、事業報告、計算書類及び連結計算書類に修正が生じた場合は修正後の事項を当社ホームページ（<http://www.urbanet.jp/>）に掲載いたしますのでご了承ください。
- ◎本招集ご通知の内容については、早期に情報を提供する観点から、本招集ご通知発送前に当社ホームページ（<http://www.urbanet.jp/>）に開示いたしました。
- ◎新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、書面又はインターネット等による事前の議決権行使をいただき、極力、株主総会当日のご来場をお控えいただくようお願い申し上げます。また、以下に記載する感染予防措置を予定しておりますのであらかじめご了承ください。
- ・受付でのアルコール消毒、マスクの着用及び検温へのご協力をお願い申し上げます。ご協力いただけない場合には入場をお断りする場合がございます。
 - ・検温の結果、発熱、咳等の症状のある株主様、その他新型コロナウイルス感染症への感染が疑われる株主様には、ご入場をお断りする場合がございます。
- なお、今後の情勢や行政の要望等により、運営方法を更に変更する可能性があります（会場や開催時間等の重大な変更を含みます）。最新の情報は、当社ホームページ（<http://www.urbanet.jp/>）にてお知らせいたします。
- ◎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、あらかじめご了承くださいようお願い申し上げます。

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上げます>

▶ 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

2021年9月22日（水曜日）午後6時

同封の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

2021年9月22日（水曜日）午後6時

同封の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

2021年9月22日（水曜日）午後6時

当社の議決権行使ウェブサイト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 本年は、極力ご来場をお控えください。

株主総会開催日時

2021年9月24日（金曜日）午後2時

同封の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上げます。

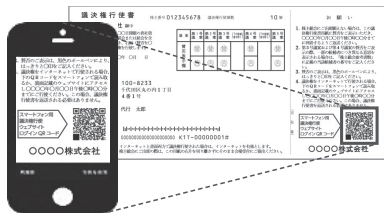
機関投資家の皆様へ

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

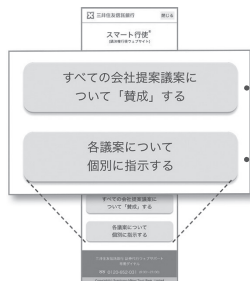
「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。
※上記方法での議決権行使は1回に限りです。 ※QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

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、同封の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



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画面が開くので、議決権行使方法を選ぶ

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

議案及び参考事項

議 案 取締役8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8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	ハットリ シンジ 服部 信治	再任	代表取締役社長	22/22回 (100%)
2	タナカ アツシ 田中 敦	再任	取締役副社長	22/22回 (100%)
3	アカイ ワタル 赤井 渡	再任	取締役 上席執行役員 管理本部長	18/18回 (100%)
4	カジカワ タカシ 梶河 孝志	再任	取締役 執行役員 事業本部 企画建設部長	22/22回 (100%)
5	キムラ ヨシズミ 木村 義純	再任	取締役 執行役員 事業本部 渉外推進部長	22/22回 (100%)
6	ナカジマシンイチロウ 中島信一郎	再任 社外 独立	取締役	22/22回 (100%)
7	シノダ テツシ 篠田 哲志	再任 社外 独立	取締役	21/22回 (95%)
8	ヤマグチ 山口さやか	新任 社外 独立	—	—

再任 再任取締役候補者 新任 新任取締役候補者 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

(注) 赤井渡氏の取締役会出席状況は、2020年9月28日の取締役就任以降の出席状況であります。

<参考>取締役の選解任の方針及び手続

当社は、取締役の職責を果たすために必要な能力があると認められる者を、候補者として選定しております。取締役の候補者は取締役会にて決定し、その後、株主総会の選任決議にかけられます。

解任につきましては、健康上の理由から職務の継続が困難となった場合、職務執行における不正又は重大な法令・規則違反等があった場合には、解任すべき理由を明らかにしたうえで、取締役会にて協議を行い、解任すべき正当な理由があると取締役会が判断したときは、株主総会の解任決議にかけられます。

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	ハットリ シンジ 服部 信治 (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(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。			

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	アカイ 赤井 ワタル 渡 (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 2006年7月 同行 成瀬支店長 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(現任)	5,000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	カジカワ 梶河 孝志 (1957年10月24日生)	1981年4月 株式会社アイ設計事務所入 社 1986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 当社入社 1998年12月 取締役 設計部長 2007年7月 取締役 執行役員 設計部長 2009年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画建設部長 2019年10月 取締役 執行役員 事業本部 企画建設部長(現任)	82,200株
(選任理由) 梶河孝志氏は、創業から長きにわたり一級建築士として開発物件の設計に関する責任者として当社事業を牽引し、当社ブランドの確立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。			

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	キムラ ヨシズミ 木村 義純 (1965年9月18日生)	1988年4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 1997年9月 当社入社 1999年8月 取締役 企画開発部長 2007年7月 取締役 執行役員 企画開発部長 2009年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部長 2019年10月 取締役 執行役員 事業本部 企画開発部長 2021年7月 取締役 執行役員 事業本部 渉外推進部長 (現任)	164,000株
(選任理由) 木村義純氏は、創業から長きにわたり当社開発物件に関する渉外対応の責任者を担っており、開発事業に欠かせない行政機関、近隣住民等との折衝等、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。			
6	ナカジマ シンイチロウ 中島 信一郎 (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)	一株
(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。			

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	シノダ テツシ 篠田 哲志 (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(現任) 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)	一株
<p>(選任理由及び期待される役割の概要)</p> <p>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。</p>			

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
8	<p>【新任】</p> <p>ヤマグチ 山口 さやか</p> <p>(1980年8月12日生)</p>	<p>2003年4月 中央青山監査法人(現 PwC あらた有限責任監査法人) 入所</p> <p>2006年5月 公認会計士登録</p> <p>2013年8月 税理士登録</p> <p>2013年8月 公認会計士山口さやか事務 所開設(現任)</p> <p>2015年9月 TAXパートナーズ税理士法 人設立 社員就任(現任)</p> <p>2018年6月 大成ラミック株式会社 社外監査役(現任)</p>	一株
<p>(選任理由及び期待される役割の概要)</p> <p>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、社外取締役として選任をお願いするものであります。</p>			

- (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及び篠田哲志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。また、山口さやか氏は、同取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、独立役員として同取引所に届け出る予定であります。
3. 所有する当社の株式の数は、2021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 4年
篠田哲志氏 3年
5. 当社は、中島信一郎氏及び篠田哲志氏との間で、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。中島信一郎氏及び篠田哲志氏の再任が承認された場合は、両氏との当該契約を継続する予定であります。また、山口さやか氏の選任が承認された場合は、同氏との間で同様の責任限定契約を締結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。各候補者は、当該保険契約の被保険者に含ま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24期 事業報告

(2020年7月1日から
2021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、新型コロナウイルス感染症拡大により大きく減退するとともに、経済の回復度合についてはパンデミックの長期化という未曾有の状況への対応により、国家間で大きな差異が生じました。医療体制の混乱や変異株発生などによる感染拡大と、ロックダウンや行動制限等による感染抑制策が各国で繰り返されましたが、ワクチンの開発・接種が進む国は、個人消費が急回復し株式市場も活況となる一方で、ワクチン接種が進まない国や地域では、経済の復興が遅れる傾向にあります。また、感染症対策としてのリモートワーク浸透などにより、働き方の変化も世界的に加速しました。

我が国においても、度重なる緊急事態宣言等により人の動きが極端に制限され、モノや情報の移動が活発化した結果、飲食・宿泊・観光関連等の内需中心の業種は、甚大な影響を受ける一方、物流やIT、外需に依存する製造業などは堅調又は急回復しております。結果として、今後も、技術革新やDX化、働き方改革による生活様式の変化を伴いながら、ワクチン接種率の向上に依存した個人消費の回復と、各種の内需刺激策が期待されます。

また、コロナ禍の一方で、地球温暖化と気候変動は確実に進んでいると思われ、豪雨などの異常気象は益々身近なものとなっていることから、脱炭素・サステナブルな社会の実現への取り組みは、差し迫ったものとなりました。

このような状況下、当社が主たる事業領域としております首都圏での不動産事業につきましても、感染症拡大の影響により、オフィスや商業系の分野において極めて低調ながら、住宅や物流分野では、住替え需要やネット販売の増加等に伴い堅調を維持しています。また、東京近辺の分譲マンションの分野につきましても、郊外への移転や昨年の様子見からの反動等により需要は回復基調にあるものの、価格面を中心に地域差が鮮明となりつつあります。

一方、当社の中核事業であります都心のワンルームマンション市場につきましても、開発面では、コロナ禍においても土地価格の高騰は変わらず、困難な状況が続いておりますが、販売面では、低金利が継続する金融市場を背景にファンドやリート、相続税対策を目的とする富裕層を中心に好調です。また、ホテル事業につきましても、2020年10月に開業しました自社保有ホテルの運営は、当面厳しい状況が続きますが、ワクチン接種率の向上に伴う人の移動増加により、必ず回復するものと思われ、当社としてはそれまでの間は収益改善に向けて全力で取り組みたいと考えております。

このような環境下において、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高209億55百万円（前期比4.8%減）、営業利益23億21百万円（前期比6.6%減）、経常利益20億80百万円（前期比5.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益12億81百万円（前期比14.9%減）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、当社グループは従来、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする「不動産事業」の単一セグメントとしておりましたが、ホテル事業の運営を2020年10月14日より開始したことに伴い、当連結会計年度より「不動産事業」及び「ホテル事業」の2

区分に変更しております。そのため、不動産事業における事業内容別の売上高を除き、前連結会計年度との比較・分析を行っておりません。

(不動産事業)

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

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

(ホテル事業)

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

(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3億92百万円であり、その主なものは、収益物件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129億64百万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 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、マンションデベロッパーをはじめとして、コロナ禍においても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いたしております。

こうした状況の下で、安定的な収益を確保するためには、更なる土地の選別と開発物件の差別化が最重要課題であると認識しております。

当社グループは、優秀な仕入要員の採用を進めるほか、用地情報収集能力・用地情報チャネルの拡充、事業用地の価値を高めるプラン設計などに注力してまいります。

③ 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高止まり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、国内外の投資家や相続税対策を含む様々な目的で不動産を活用する日本の富裕層、人員確保のための社宅や寮を再度必要とするようになった事業法人など、多方面への販売チャネル確保に注力してまいります。

なお、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た研究開発の一環として2020年6月にホテルを竣工保有しましたが、コロナ禍と五輪延期を考慮し、当初の2020年7月オープンを延期、2020年10月に開業いたしました。当面ホテル事業については厳しい状況が続きますが、様々な施策を実行することでホテル事業の収益改善を図ってまいります。

④ 経済の大規模な変動に耐えうる企業価値の向上と財務体質の一層の強化

当社グループは、現在の世界情勢並びに日本経済の動向を注視し、将来の大規模な経済変動に耐えうる企業であるためには、一層の企業価値の向上と、財務体質の強化が必要であると認識いたしております。当社グループは、前連結会計年度において公募増資等20億円、子会社による優先株式発行15億円等財務体質を強化した結果、アフターコロナの厳しい状況においても、手元資金を充分確保し、分厚い自己資本で金融機関の信頼を得て滞りなく資金調達ができた

ことから、今後も財務体質の一層の強化に努めてまいります。

⑤新型コロナウイルス感染拡大等の感染症に対応できる体制強化

当社グループでは、新型コロナウイルスの世界的な感染拡大に伴い、従業員及び取引先の安全を第一に考え、時差出勤やテレワーク・web会議を可能とするIT環境の整備を完了しております。今後もこれらのIT機器の運用により、感染症蔓延下における体制強化を図ってまいります。また、アウトソーシング先である設計事務所並びに建設会社に対し、今後も感染予防の徹底を依頼してまいります。

新型コロナウイルスや、変異株の感染が再度拡大し、不動産市況の悪化や当社グループの営業活動、及び建設工事の中断等が発生した場合、収益性の低下や引渡時期の遅延など当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があるため、これを最大限排除できる方向性と体制を引き続き検討してまいります。

⑥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、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、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に取り組んでまいりました。今後も、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上げます。

(5) 財産及び損益の状況

(単位：百万円)

区 分	第21期	第22期	第23期	第24期(当連結会計年度)
	自 2017年7月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2021年6月30日
売 上 高	16,085	20,084	22,018	20,955
経 常 利 益	1,440	1,913	2,198	2,080
親会社株主に帰属 する当期純利益	988	1,310	1,506	1,281
1株当たり当期純利益(円)	39.36	52.09	52.66	40.85
総 資 産	28,527	30,467	33,999	35,175
純 資 産	7,450	8,363	12,807	13,591

(6) 主要な事業内容

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 投資用ワンルームマンションの開発・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（ホテルアジュール東京蒲田）経営

(7) 主要な事業所

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

(8) 従業員の状況

区 分	従 業 員 数	前連結 会計年度末比 増減	平 均 年 齢	平均勤続年数
合計又は平均	47 (1) 名	5名減 (1名減)	41.78歳	6年8ヶ月

(注) 嘱託・契約社員は () 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	1,050百万円	100.0%	不動産事業、ホテル事業

③ その他

該当事項はありません。

(10) 主要な借入先

(単位：百万円)

借 入 先	借 入 残 高
株 式 会 社 り そ な 銀 行	4,660
株 式 会 社 み ず ほ 銀 行	2,364
株 式 会 社 あ お ぞ ら 銀 行	2,008
株 式 会 社 関 西 み ら い 銀 行	1,737
株 式 会 社 き ら ぼ し 銀 行	1,508

(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 (2021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 | 31,374,100株 |
| ③ 株主数 | 19,369名 |
| ④ 大株主 | |

株 主 名	持株数	持株比率
株 式 会 社 服 部	5,616,000 株	17.90 %
株 式 会 社 合 田 工 務 店	588,000	1.87
塩 田 浩 二	414,800	1.32
モルガン・スタンレーMUF C証券株式会社	393,172	1.25
服 部 弘 信	384,000	1.22
服 部 信 治	350,000	1.12
奥 田 周 二	314,100	1.00
株 式 会 社 明 和	280,000	0.89
小 幡 正 行	182,500	0.58
熊 本 久 人	170,000	0.54

(注) 当社は自己株式を62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。

- 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
該当事項はありません。

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2021年6月30日現在）

地位	氏名	担当又は重要な兼職の状況
代表取締役社長	服部 信治	
取締役副社長	田中 敦	上席執行役員 事業本部長
取締役	赤井 渡	上席執行役員 管理本部長
取締役	梶河 孝志	執行役員 事業本部 企画建設部長
取締役	木村 義純	執行役員 事業本部 企画開発部長
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	瀬古 美喜	慶應義塾大学名誉教授、武蔵野大学経済学部経済学科教授
取締役	篠田 哲志	株式会社日本トリム社外監査役
常勤監査役	進藤 祥一	
監査役	椎熊 正大	
監査役	徳山 秀明	公認会計士、株式会社グラフィイトデザイン社外取締役

- (注) ① 取締役 中島信一郎、瀬古美喜及び篠田哲志の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 椎熊正大及び徳山秀明の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 進藤祥一及び監査役 椎熊正大の両氏は、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 2020年9月28日開催の第23回定時株主総会終結の時をもって、取締役 鳥居清二氏は任期満了により退任いたしました。
- ⑥ 当社は、取締役 中島信一郎、瀬古美喜及び篠田哲志の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、篠田哲志及び監査役 徳山秀明の3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) 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、填補の対象としないこととしております。

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

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

当社の取締役の報酬は、固定報酬のみとする。

c. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

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

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	非金銭 報酬等	
取 締 役 (うち社外取締役)	182,100 (10,800)	182,100 (10,800)	— (—)	— (—)	9 (3)
監 査 役 (うち社外監査役)	18,000 (18,000)	18,000 (18,000)	— (—)	— (—)	3 (3)
合 計 (うち社外役員)	200,100 (28,800)	200,100 (28,800)	— (—)	— (—)	12 (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50,021千円を別途支給しております。

② 上表には、2020年9月28日開催の第23回定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

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300万円以内（うち社外取締役分は300万円以内）（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300万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。

(4) 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関して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22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	瀬古 美喜	当事業年度に開催した取締役会22回全てに出席し、経済学の専門家としての見地や他社の社外監査役を務めた経験から、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22回中21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。
常勤監査役	進藤 祥一	当事業年度に開催した取締役会22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	椎熊 正大	当事業年度に開催した取締役会22回中21回に出席し、長きにわたる金融機関における豊富な経験及び建設業界勤務による不動産業界全体への包括的理解に基づき、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回中13回に出席し、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22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。

③ 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全員と会社法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結できる旨を定款で定めております。当該契約に基づく損害賠償の限度額は法令が規定する最低責任限度額であります。

本規定に基づき、当社は、社外取締役及び社外監査役全員と責任限定契約を締結しております。

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	21,000千円
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	28,500千円

(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) 監査役は、監査業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、監査業務に必要な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) その他監査役監査の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、財務報告に係わ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、2021年6月期の配当についての期末配当金は、2021年8月5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1株当たり10円とし、実施済みの中間配当金7円とあわせ、1株当たり年間配当金は17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

(2021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	28,755,271	流 動 負 債	9,378,419
現金及び預金	7,203,312	買掛金	1,400,124
リース投資資産	29,397	短期借入金	400,000
販売用不動産	2,225,450	1年内返済予定の長期借入金	6,674,560
仕掛販売用不動産	18,686,211	リース債務	15,246
貯蔵品	191	未払金	57,651
前渡金	129,167	未払費用	16,616
前払費用	27,134	前受金	752,637
その他	454,407	預り金	46,690
固 定 資 産	6,419,986	その他	14,893
有形固定資産	5,858,073	固 定 負 債	12,205,434
建物及び構築物	2,659,639	長期借入金	12,089,464
工具、器具及び備品	3,914	リース債務	21,231
土地	3,163,197	退職給付に係る負債	57,038
リース資産	31,322	その他	37,701
無形固定資産	4,140	負 債 合 計	21,583,854
ソフトウェア	4,140	純 資 産 の 部	
投資その他の資産	557,772	株 主 資 本	12,036,938
出資金	960	資本金	2,693,701
長期前払費用	542	資本剰余金	2,191,829
繰延税金資産	28,514	利益剰余金	7,151,425
リース投資資産	250,610	自己株式	△17
敷金及び保証金	57,287	非 支 配 株 主 持 分	1,554,464
その他	219,857	純 資 産 合 計	13,591,403
資 産 合 計	35,175,257	負 債 及 び 純 資 産 合 計	35,175,257

連 結 損 益 計 算 書

(2020年7月1日から
2021年6月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		20,955,404
売 上 原 価		17,154,864
売 上 総 利 益		3,800,539
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,478,791
営 業 利 益		2,321,748
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	78	
そ の 他	4,788	4,866
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	158,550	
支 払 手 数 料	72,389	
そ の 他	14,985	245,925
経 常 利 益		2,080,689
特 別 利 益		
新 株 予 約 権 戻 入 益	7,700	7,700
特 別 損 失		
減 損 損 失	116,677	
そ の 他	202	116,879
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		1,971,509
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	598,948	
法 人 税 等 調 整 額	47,501	646,449
当 期 純 利 益		1,325,060
非 支 配 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		43,500
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 利 益		1,281,560

連結株主資本等変動計算書

(2020年7月1日から
2021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	6,403,224	△17	11,288,737
当 期 変 動 額					
剰余金の配当			△533,358		△533,358
親会社株主に帰属する当期純利益			1,281,560		1,281,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	－	748,201	－	748,201
当 期 末 残 高	2,693,701	2,191,829	7,151,425	△17	12,036,938

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当 期 首 残 高	7,700	1,510,964	12,807,401
当 期 変 動 額			
剰余金の配当			△533,358
親会社株主に帰属する当期純利益			1,281,560
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△7,700	43,500	35,800
当期変動額合計	△7,700	43,500	784,001
当 期 末 残 高	－	1,554,464	13,591,403

【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 1 社
連結子会社の名称 株式会社アーバネットリビング

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は、連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(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

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）

② たな卸資産

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	3～8年

②無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

③リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

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

(4) 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。

(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。

③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。

5. 未適用の会計基準等

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

(1) 概要

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

ステップ1：顧客との契約を識別する。

ステップ2：契約における履行義務を識別する。

ステップ3：取引価格を算定する。

ステップ4：契約における履行義務に取引価格を配分する。

ステップ5：履行義務を充足した時に又は充足するにつれて収益を認識する。

(2) 適用予定日

2022年6月期の期首より適用予定であります。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結計算書類の作成時において評価中であります。

【表示方法の変更に関する注記】

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当連結会計年度の連結計算書類から適用し、連結注記表に会計上の見積りに関する注記を記載しております。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 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	2, 225, 450
仕掛販売用不動産	18, 686, 211

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

2. ホテル事業目的で保有する固定資産の減損

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

(2) 会計上の見積りの内容について連結計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①金額の算出方法

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

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

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

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

②当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

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

③翌連結会計年度の連結計算書類に与える影響

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

【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	687,550千円
仕掛販売用不動産	17,489,564千円
建物及び構築物	1,122,841千円
土地	1,333,313千円
リース投資資産	280,007千円
計	20,913,278千円

1年内返済予定の長期借入金	6,570,568千円
長期借入金	11,856,453千円
計	18,427,021千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 635,570千円

【連結損益計算書に関する注記】

減損損失に関する注記

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

場所	用途	種類
三重県 他3県（6ヶ所）	賃貸用不動産	土地

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

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

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

【連結株主資本等変動計算書に関する注記】

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	31,374,100	—	—	31,374,100
合 計	31,374,100	—	—	31,374,100

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	62	—	—	62
合 計	62	—	—	62

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
2020年8月6日 臨時取締役会	普通株式	313,740千円	10.00円	2020年6月30日	2020年9月29日
2021年2月4日 臨時取締役会	普通株式	219,618千円	7.00円	2020年12月31日	2021年3月29日

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

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
2021年8月5日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	313,740千円	10.00円	2021年6月30日	2021年9月27日

4. 新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

【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 (2021年6月30日)
リース料債権部分	50,893
見積残存価額部分	—
受取利息相当額	△21,496
リース投資資産	29,397

②投資その他の資産 (単位：千円)

	当連結会計年度 (2021年6月30日)
リース料債権部分	323,202
見積残存価額部分	—
受取利息相当額	△72,591
リース投資資産	250,610

(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(2021年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	50,893	—	—	—	—	—

②投資その他の資産

(単位：千円)

	当連結会計年度(2021年6月30日)					
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
リース投資資産	—	50,889	50,889	50,889	50,889	119,643

2. オペレーティング・リース取引（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 (2021年6月30日)
1年内	1,077
1年超	6,926
合計	8,004

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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が完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生いたしません。営業債権であるリース投資資産は、顧客の信用リスクに晒されております。営業債務である買掛金、未払金については、数ヶ月以内の支払期日であり、決済時において流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）に晒されております。また、短期借入金は、主に運転資金の調達を目的としたものであり、1年以内の返済期日ではありますが、金利の変動リスクに晒されております。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2年半以内であり、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。

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021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。

(単位：千円)

	連結貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	7,203,312	7,203,312	—
(2) リース投資資産(※1)	280,007	280,007	—
資産計	7,483,319	7,483,319	—
(1) 買掛金	1,400,124	1,400,124	—
(2) 未払金	57,651	57,651	—
(3) 短期借入金	400,000	400,000	—
(4) 長期借入金(※2)	18,764,024	18,764,444	420
(5) リース債務(※2)	36,477	36,631	154
負債計	20,658,277	20,658,852	574

※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年内支払予定のリース債務を含めております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

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

(2) リース投資資産

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

負債

(1) 買掛金、(2) 未払金、(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金、(5) リース債務

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

(注) 2. 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額
(単位：千円)

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

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

(注) 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
当連結会計年度（2021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	7,203,312	—	—	—
リース投資資産	29,397	143,123	107,487	—
合計	7,232,709	143,123	107,487	—

(注) 4. 長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
当連結会計年度（2021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	400,000	—	—	—	—	—
長期借入金	6,674,560	8,074,560	2,861,572	123,460	78,732	951,140
リース債務	15,246	13,659	3,870	3,414	286	—
合計	7,089,806	8,088,219	2,865,442	126,874	79,018	951,140

【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201,563千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、減損損失は116,677千円（特別損失に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、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	
4,214,238	167,084	4,381,323	4,977,257

- （注）1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
 2. 当連結会計年度増減額（△は減少）は、収益物件の取得371,120千円、減価償却費△87,358千円及び減損損失△116,677千円であります。
 3. 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。

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たり純資産額 383円66銭
 2. 1株当たり当期純利益 40円85銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

（1株当たり当期純利益の算定上の基礎）

親会社株主に帰属する当期純利益	1,281,560千円
普通株主に帰属しない金額	一千円
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益	1,281,560千円
普通株式の期中平均株式数	31,374,038株

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

貸借対照表

(2021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	27,830,142	流動負債	9,303,869
現金及び預金	6,247,447	買掛金	1,387,195
リース投資資産	29,397	短期借入金	400,000
販売用不動産	2,204,455	1年内返済予定の長期借入金	6,664,732
仕掛販売用不動産	18,736,211	リース債務	11,946
貯蔵品	191	未払金	57,700
前渡金	129,167	未払費用	16,616
前払費用	26,635	前受金	726,201
未収還付法人税等	358,767	預り金	39,477
その他	97,869	固定負債	13,139,604
固定資産	6,531,504	長期借入金	13,000,065
有形固定資産	5,686,294	リース債務	10,817
建物及び構築物	2,627,252	長期未払費用	56,219
工具、器具及び備品	3,914	退職給付引当金	57,038
土地	3,036,169	その他	15,464
リース資産	18,957	負債合計	22,443,473
無形固定資産	4,140	純資産の部	
ソフトウェア	4,140	株主資本	11,918,174
投資その他の資産	841,070	資本金	2,693,701
関係会社株式	300,000	資本剰余金	2,191,829
出資金	930	資本準備金	2,093,914
長期前払費用	542	その他資本剰余金	97,915
繰延税金資産	11,942	利益剰余金	7,032,660
リース投資資産	250,610	利益準備金	243,918
敷金及び保証金	57,187	その他利益剰余金	6,788,742
その他	219,857	繰越利益剰余金	6,788,742
資産合計	34,361,647	自己株式	△17
		純資産合計	11,918,174
		負債及び純資産合計	34,361,647

損 益 計 算 書

(2020年7月1日から
2021年6月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		20,240,203
売 上 原 価		16,596,329
売 上 総 利 益		3,643,873
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		1,337,922
営 業 利 益		2,305,950
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	70	
業 務 受 託 料	5,762	
そ の 他	3,461	9,294
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	202,736	
支 払 手 数 料	72,389	
そ の 他	7,845	282,972
経 常 利 益		2,032,273
特 別 利 益		
新 株 予 約 権 戻 入 益	7,700	7,700
特 別 損 失		
減 損 損 失	116,677	
そ の 他	202	116,879
税 引 前 当 期 純 利 益		1,923,093
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	583,456	
法 人 税 等 調 整 額	47,085	630,541
当 期 純 利 益		1,292,552

株主資本等変動計算書

(2020年7月1日から
2021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		その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金 合 計
		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		
当期首残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,029,548	6,273,467
当期変動額							
剰余金の配当						△533,358	△533,358
当期純利益						1,292,552	1,292,552
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	—	—	—	—	—	759,193	759,193
当期末残高	2,693,701	2,093,914	97,915	2,191,829	243,918	6,788,742	7,032,660

	株 主 資 本		新株予約権	純資産合計
	自己株式	株主資本合計		
当期首残高	△17	11,158,980	7,700	11,166,680
当期変動額				
剰余金の配当		△533,358		△533,358
当期純利益		1,292,552		1,292,552
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)			△7,700	△7,700
当期変動額合計	—	759,193	△7,700	751,493
当期末残高	△17	11,918,174	—	11,918,174

【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

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）

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 3～8年

(2) 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

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

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。

【表示方法の変更に関する注記】

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度の計算書類から適用し、個別注記表に会計上の見積りに関する注記を記載しております。

【会計上の見積りに関する注記】

1. 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
販売用不動産	2, 204, 455
仕掛販売用不動産	18, 736, 211

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

連結注記表「会計上の見積りに関する注記 1. 販売用不動産等の評価」に記載した内容と同一であります。

2. ホテル運営委託事業目的で保有する固定資産の減損

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

(単位：千円)

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

(2) 会計上の見積りの内容について計算書類利用者の理解に資するその他の情報

①金額の算出方法

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

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

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

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

②当事業年度の計算書類に計上した金額の算出に用いた主要な仮定

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

③翌事業年度の計算書類に与える影響

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

【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	687,550千円
仕掛販売用不動産	17,489,564千円
建物及び構築物	1,101,044千円
土地	1,219,434千円
リース投資資産	280,007千円
計	20,777,601千円

1年内返済予定の長期借入金	6,564,736千円
長期借入金	11,800,061千円
計	18,364,797千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 629,566千円

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	30,304千円
短期金銭債務	1,388千円
長期金銭債務	1,000,000千円

【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	200,001千円
営業費用	7,173千円

営業取引以外による取引高

営業外収益	5,762千円
営業外費用	45,117千円

【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	62	—	—	62
合計	62	—	—	62

【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
退職給付引当金	17,465千円
繰延消費税等	4,574千円
その他	8,921千円
繰延税金資産小計	66,687千円
評価性引当額	△42,285千円
繰延税金資産合計	24,402千円
未収事業税	△12,460千円
繰延税金負債合計	△12,460千円
繰延税金資産の純額	11,942千円

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

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

【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	1,050,000	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	資金の借入 (注)	1,000,000	長期借入金	1,000,000
							利息の支払 (注)	44,999	長期未払費用	56,219

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

【1株当たり情報に関する注記】

1. 1株当たり純資産額 379円87銭
2. 1株当たり当期純利益 41円20銭

潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(1株当たり当期純利益の算定上の基礎)

当期純利益	1,292,552千円
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	1,292,552千円
普通株式の期中平均株式数	31,374,038株

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

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

2021年8月5日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 関口 男也 ㊟
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 筑紫 徹 ㊟
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、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2020年7月1日から2021年6月30日までの連結会計年度の連結計算書類、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。

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

利害関係

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

以 上

独立監査人の監査報告書

2021年8月5日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 関口 男也 ㊟
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 筑紫 徹 ㊟
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、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2020年7月1日から2021年6月30日までの第24期事業年度の計算書類、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。

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

利害関係

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

以 上

監査役会の監査報告書 謄本

監査報告書

当監査役会は、2020年7月1日から2021年6月30日までの第24期事業年度の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」（2005年10月28日企業会計審議会）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。

2021年8月13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	椎	熊	正	大	㊟
社外監査役	徳	山	秀	明	㊟

以 上

株主総会会場ご案内図

- 【会場】 東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地
御茶ノ水 ソラシティカンファレンスセンター2階
sola city Hall (ソラシティ ホール)
- 【交通】 JR中央線・総武線御茶ノ水駅 聖橋口 徒歩1分
地下鉄千代田線新御茶ノ水駅 出口B2 直通



- ・駐車場の用意はいたしていませんので、お車でのご来場はご遠慮くださいますようお願い申し上げます。