

証券コード 3242
2026年9月7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
代表取締役会長兼CEO 服 部 信 治

第29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。

さて、当社第29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上げます。

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、以下ウェブサイトアクセスのうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

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、2026年9月24日（木曜日）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 2026年9月25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
(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29期（2025年7月1日から2026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29期（2025年7月1日から2026年6月30日まで）計算書類報告の件
決議事項
 - 第1号議案 取締役7名選任の件
 - 第2号議案 監査役4名選任の件
 - 第3号議案 当社等の取締役に対する業績連動型株式報酬制度の内容の一部改定の内容
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り扱いいたします。
 - (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、あらかじめご了承くださいませ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

2026年9月24日（木曜日）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にご返送ください。



● スマートフォンによるご行使

行使期限

2026年9月24日（木曜日）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。



● インターネットによるご行使

行使期限

2026年9月24日（木曜日）午後6時

当社の議決権行使ウェブサイトにごアクセスいただき、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

2026年9月25日（金曜日）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。

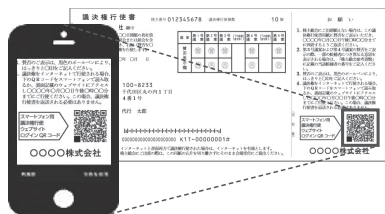
機関投資家の皆様へ

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

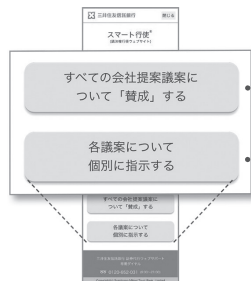
「スマートフォン用議決権行使ウェブサイトログインQRコード」を読み取りいただくことにより、「議決権行使コード」及び「パスワード」が入力不要でアクセスできます。
※上記方法での議決権行使は1回に限りです。 ※QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

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、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

- 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。
- 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

- 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。
- 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

議案及び参考資料

第1号議案 取締役7名選任の件

当社は、持続的な企業価値の向上を図るため、経営の監督（取締役会）と業務の執行（執行役員等）の分離を推し進め、コーポレート・ガバナンス体制の強化に取り組んでおります。今般、経営と執行の役割分担を明確化し、取締役会における迅速な意思決定と監督機能の向上を図るため、取締役の体制を7名（うち社外取締役3名）とすることといたしました。

つきましては、現任取締役9名全員が本総会終結の時をもって任期満了となりますので、取締役7名の選任をお願いするものであります。

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	代表取締役会長兼CEO	17/17回 (100%)
2	タナカ アツシ 田中 敦	再 任	代表取締役社長	17/17回 (100%)
3	アカイ ワタル 赤井 渡	再 任	専務取締役 上席執行役員 管理本部長兼経営企画室長	17/17回 (100%)
4	フルゴオリ ユウイチ 古郡 祐一	再 任	取締役	13/13回 (100%)
5	ナカジマシンイチロウ 中島信一郎	再 任 社 外 独 立	取締役	17/17回 (100%)
6	ヤマグチ 山口さやか	再 任 社 外 独 立	取締役	17/17回 (100%)
7	コダカフ ジョウ 小高富士夫	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

※古郡祐一氏の取締役会出席状況は、2025年9月25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 (選任基準)

- 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。
- 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	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 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	タ ナ カ アツシ 田 中 敦 (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 2026年 7 月 代表取締役社長（現任）	41,800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	ア カ イ ヲタル 赤 井 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 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 2025年 5 月 常務取締役 上席執行役員 管理本部長兼経営企画室長 2025年 9 月 専務取締役 上席執行役員 管理本部長兼経営企画室長 (現任)	25,000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	フルゴオリ ユ ウ イ チ 古 郡 祐 一 (1967年 1 月 2 日生)	1989年 4 月 伊藤忠不動産株式会社（現 伊藤忠都市開発株式会社） 入社 1992年10月 伊藤忠商事株式会社入社 1998年 7 月 株式会社エルアシスト 取 締役 都市開発事業部長 2000年 9 月 株式会社ノエル 取締役 都 市開発事業本部長 2008年12月 株式会社ケーナイン設立 代表取締役社長（現任） 2025年 9 月 当社取締役（現任）	40,000株
(選任理由) 古郡祐一氏は、長きにわたり不動産開発会社の代表取締役を務められており、業界の豊富な経験と幅広い見識を有しております。当社グループ会社の代表取締役として、グループ視点での有用な提言をいただくとともに、グループシナジー創出に貢献いただいております。これらの実績を踏まえ、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	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開設 (現 弁護士法人中島信一郎 法律事務所) (現任) 2017年 9 月 当社 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。			
6	ヤマグチ 山 口 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 大成ラミックグループ株式 会社 社外監査役 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) 2024年11月 マテリアルグループ株式会 社 社外取締役監査等委員 (現任)	一株
(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。			

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	【新任】 コダカ フジ オ 小 高 富士夫 (1956年 4 月19日生)	1979年 4 月 山文証券株式会社（現むさし証券株式会社）入社 1998年 6 月 同社 浦和支店長 2001年 4 月 同社 執行役員 浦和支店長 2004年 1 月 同社 執行役員 法人営業部・顧客営業室・ 営業統括部担当 兼営業統 括部長 2004年 3 月 同社 取締役執行役員 2004年 4 月 同社 取締役執行役員 営業統括部担当 兼営業統 括部長 2006年 6 月 同社 取締役常務執行役員 営業統括部・顧客営業室・ インターネット事業部担当 兼営業統括部長 2008年 4 月 同社 取締役常務執行役員 営業統括部・顧客営業室担 当 兼営業統括部長 2008年 6 月 同社 代表取締役社長 2019年 6 月 同社 代表取締役会長 2024年 6 月 同社 相談役	2,000株
(選任理由及び期待される役割の概要) 小高富士夫氏は、長きにわたり証券会社の代表取締役として企業経営の舵取りを担い、経営に関する豊富な経験と優れた見識を有しております。また、資本市場や財務・金融分野における高度な専門知識にも深く精通しております。同氏のこれまでの実績と専門的な知見は、当社の持続的な成長と中長期的な企業価値向上に向け、独立した客観的な立場から経営の監督及び有益な助言を行っていただけるものと判断し、新たに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、山口さやか氏及び小高富士夫氏は、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。また、新任候補者である小高富士夫氏の選任が承認された場合、同氏を新たに同取引所の定めに基づく独立役員として届け出る予定であります。
3. 所有する当社の株式の数は、2026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 9年
山口さやか氏 5年
5. 当社は、中島信一郎氏、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、山口さやか氏の再任が承認された場合は、両氏との間で当該契約を継続する予定であります。また、小高富士夫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。

第2号議案 監査役4名選任の件

現任監査役全員は本総会終結の時をもって任期満了となります。つきましては、当社の監査体制をより一層強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図るため、監査役1名を増員し、4名の監査役の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は次のとおりであります。

候補者 番 号	氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位 並びに重要な兼職の状況	所有する 当 社 の 株式の数
1	【新任】 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事務所（現 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 渉外推進部長 2023年7月 取締役 執行役員 事業本部副本部長 2024年2月 取締役 執行役員 内部監査室管掌 株式会社アーバネットリビング取締役(非常勤)(現任) 株式会社ケーナイン監査役(非常勤)(現任) 2024年10月 執行役員 監査役室長(現任)	173,300株
(選任理由) 木村義純氏は、創業期より長年にわたり事業推進の責任者を担い、当社の主たる事業領域における高い知見を有しております。また、直近では執行役員として監査役室及びグループ会社での業務に従事し、監査実務に精通するとともに、グループ全体の事業運営を推進してまいりました。当社の監査体制の強化にあたり、同氏のこれらの実績と経験は当社の監査役にふさわしいと判断し、新たに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 並びに重要な兼職の状況	所有する 当 社 の 株式の数
2	シンドウ ショウイチ 進 藤 祥 一 (1955年 1 月 25 日生)	1977年 4 月 株式会社協和銀行（現 株 株式会社りそな銀行）入行 1993年 6 月 株式会社あさひ銀行（現 株式会社りそな銀行）川口 南平支店支店長 以降 2 店舗にて支店長を 歴任 2001年11月 阿部興業株式会社へ出向 営業第一本部本部長付部長 2004年 4 月 同社 市場開発部長 2007年10月 リゾートトラスト株式会社 入社 業務部門子会社担当部長 2009年 2 月 同社 開発部主幹 2011年 8 月 同社 東京人事総務部長 2018年 9 月 当社 常勤社外監査役 (現任)	一株
(選任理由) 進藤祥一氏は、長きにわたり金融機関に在籍し、財務及び会計に関する知見を有し、リゾート会社にて開発事業に携わった経験も有しております。また、当社の常勤社外監査役として8年間にわたり、監査業務に貢献してまいりました。これらの実績と経験に基づき、当社の監査役にふさわしいと判断し、引き続き社外監査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 並びに重要な兼職の状況	所有する 当 社 の 株式の数
3	トクヤマ ヒデアキ 徳 山 秀 明 (1969年 5 月 10 日生)	1996年10月 中央監査法人入社 1999年 5 月 公認会計士登録 2006年 4 月 プライスウォーターハウ スコーパースベルギー事務所 入社 2009年 3 月 監査法人五大入社 2013年 8 月 監査法人五大代表社員 2017年 8 月 徳山秀明公認会計士事務所 開設（現任） 2018年 9 月 当社 社外監査役（現任） 2021年 5 月 株式会社グラフィイトデザ イン 社外取締役（現任）	一株
(選任理由) 徳山秀明氏は、公認会計士として培われた専門的な知識・経験等を活かし、当社の 監査役としてその専門性を発揮してまいりました。これらの実績と経験に基づき、 当社の監査役にふさわしいと判断し、引き続き社外監査役として選任をお願いする ものであります。			
4	ウエヤマ サトコ 上 山 聡 子 (1981年 3 月 9 日生)	2003年 4 月 日本銀行入行 2012年 4 月 マッキンゼーアンドカンパ ニー日本支社入社 2014年12月 株式会社チェンジウェーブ 入社 2015年12月 株式会社レシピアンドマー ケット設立 取締役副社長 2021年 2 月 フロンティア・マネジメン ト株式会社入社 2022年 4 月 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（現任） 2022年 9 月 当社 社外監査役（現任） 2024年 7 月 レモンガス株式会社 社外 取締役 2025年 3 月 フロンティア・マネジメン ト株式会社 執行役員（現 任）	一株
(選任理由) 上山聡子氏は、金融機関において企業調査、経済調査のほか、G20やIMF関連の 国際会議対応、コンサルティングファームでの経験を有しており、当社の監査役と して、その専門性を発揮してまいりました。これらの実績と経験に基づき、当社の 監査役にふさわしいと判断し、引き続き社外監査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. 進藤祥一氏、徳山秀明氏及び上山聡子氏は、会社法施行規則第2条第3項第8号に定める社外監査役候補者であります。
3. 当社の社外監査役に就任してからの年数（今回の株主総会終結の時まで）
進藤祥一氏 8年
徳山秀明氏 8年
上山聡子氏 4年
4. 当社は、進藤祥一氏、徳山秀明氏及び上山聡子氏との間で、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。3氏の選任が承認された場合は、各氏らとの当該契約を継続する予定であります。
5. 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、当社監査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。各候補者の選任が承認された場合は、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。
6. 木村義純氏は、現在、当社の執行役員、及び当社子会社である株式会社アーバネットリビングの取締役、並びに株式会社ケーナインの監査役の職にあります。なお、同氏は当社執行役員の職においては本議案が原案どおり承認可決されることを条件に、本総会終結の時をもって辞任により退任する予定であります。株式会社アーバネットリビングの取締役については事前に開催される同社の株主総会において退任する予定であります。また、同氏は本総会終結後も引き続き、株式会社ケーナインの監査役を務める予定であります。

第3号議案 当社等の取締役に対する業績連動型株式報酬制度の内容の一部改定の件

1. 提案の理由及び当該報酬等を相当とする理由

本議案は、2023年より導入しております当社の取締役（社外取締役及び国内非居住者を除く。）及び当社子会社の取締役（社外取締役及び国内非居住者を除く。以下、あわせて「当社等の取締役」といいます。）を対象とした業績連動型株式報酬制度（以下「本制度」といいます。）につきまして、本制度の内容の一部改定（以下、「本改定」といいます。）につき、ご承認をお願いするものであります。なお、本改定後の本制度の詳細につきまして、下記3.の枠内で、当社取締役会にご一任いただきたく存じます。

本制度の改定は、当社等の取締役の報酬と当社の業績及び株式価値との連動性をより明確にし、これまで以上に当社の中長期的な業績向上と企業価値の増大への貢献意識を高めること、及び当社等の取締役の在任中に株式を交付し、退任までの譲渡制限を付すことで、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブを与えることを目的としております。係る目的に照らし、当社の取締役の個人別の報酬等の内容に係る決定方針とも合致しており、本議案の内容は相当であると考えております。

本制度の対象となる取締役の員数は、第1号議案「取締役7名選任の件」が原案どおり承認可決されますと、3名となります。

2. 本改定の内容

従前の本制度の内容を下記のとおり一部改定します。

（主な改定項目）

項目	改定前	改定後
名称	役員向け株式給付信託	役員向け株式給付信託 （RS交付型）
当社が拠出する金員の上限	1事業年度あたり48百万円（うち、当社の取締役分として35百万円）に対象期間に含まれる事業年度の数乗じた金額。	1事業年度あたり131百万円（うち、当社の取締役分として96百万円）に対象期間に含まれる事業年度の数乗じた金額。
当社等の取締役に給付する当社株式（付与ポイント数）の上限	1事業年度あたり130,600ポイント（うち、当社の取締役分として100,600ポイント）に対象期間に含まれる事業年度の数乗じたポイント数に相当する株式数。	1事業年度あたり248,000ポイント（うち、当社の取締役分として182,000ポイント）に対象期間に含まれる事業年度の数乗じたポイント数に相当する株式数。
当社等の取締役に対する当社株式の給付時期	当社等の取締役の退任時	各事業年度の業績確定後、一定の場合を除き、譲渡制限契約を締結の上、付与されたポイントの数に応じた当社株式を交付（譲渡制限の解除時期は当社等の取締役の退任または退職時）

3. 本制度に係る報酬等の額及び内容等

(1) 本制度の概要

本制度は、当社等の取締役の報酬として、当社が金銭を拠出することにより設定する信託が当社株式を取得し、当社が定める株式給付規程（以下、「株式給付規程」といいます。）に基づいて、当社等の取締役に付与するポイントの数に相当する数の当社株式（以下、「当社株式」といいます。）及び当社株式の時価に相当する金銭（以下、「当社株式」と併せて「当社株式等」といいます。）を、本信託を通じて、当社等の取締役に交付及び給付（以下、当社株式の交付と当社株式の時価に相当する金銭の給付を併せて「当社株式等の給付」といいます。）する株式報酬制度です。

なお、当社等の取締役が当社株式の交付を受ける時期は、原則として各事業年度の業績確定後とし、当社等の取締役が在任中に当社株式の交付を受ける場合は、交付前に当社と当社等の取締役との間で譲渡制限契約を締結の上、退任または退職時までの譲渡制限を付すこととします（詳細については下記(7)のとおりとします。）。

また、改定前の本制度において、当社等の取締役に付与済みのポイントについては、本総会での承認を条件に、本総会后、当社が別途定める時期に当社株式の交付を受けることとします。なお、当社等の取締役に交付される当該当社株式についても、交付前に当社と当社等の取締役との間で譲渡制限契約を締結の上、退任または退職時までの譲渡制限を付すこととします。

(2) 本制度の対象者

当社等の取締役とします。

(3) 本制度の改定後の対象期間

2027年6月末日で終了する事業年度から2030年6月末日で終了する事業年度までの4事業年度（以下、「本対象期間」といいます。）及び本対象期間経過後に開始する4事業年度ごとの期間（以下、本対象期間と併せてそれぞれの期間を「対象期間」といいます。）とします。

(4) 信託期間

2023年2月13日から本信託が終了するまでとします。（特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続するものといたします。）

なお、本制度は、当社株式の上場廃止、株式給付規程の廃止等により終了するものとします。

(5) 本信託に株式取得資金として拠出する信託金の上限額

当社は、本対象期間に対応する本制度に基づく当社等の取締役への当社株式等の給付を行うための当社株式の取得資金として、1事業年度あたり131百万円（うち、当社の取締役分として96百万円）に対象期間に含まれる事業年度の数に乗じた金額（本対象期間（4事業年度）について524百万円（う

ち、当社の取締役分として384百万円)) を上限とした資金を本信託に拠出いたします(注)。

なお、当社は、本対象期間中、当初の拠出金額を含む拠出金額の合計が上記の金額となる範囲内で株式の取得資金を追加して信託することができるものとします。

また、本対象期間経過後は、本制度が終了するまでの間、当社は、対象期間ごとに、131百万円(うち、当社の取締役分として96百万円)に対象期間に含まれる事業年度の数を乗じた金額を上限として本信託に追加拠出を行うこととします。ただし、係る追加拠出を行う場合において、当該対象期間の開始日の直前に本信託の信託財産内に残存する当社株式(当該対象期間の前までの各対象期間(本対象期間を含む)において当社等の取締役に付与されたポイント数に相当する当社株式で、当社等の取締役に対する給付未了のものを除きます。)及び金銭(以下、併せて「残存株式等」といいます。)があるときは、当該残存株式等の額と追加拠出される信託金の合計額は、各上限額の範囲内とします。

なお、当社は、本対象期間中を含む対象期間中、当該対象期間における拠出金額の合計が上述の各上限額となる範囲内で株式の取得資金を追加して信託することができるものとします。

(注) 当社が実際に本信託に信託する金銭は、上記の当社株式の取得資金のほか、信託報酬、信託管理人報酬等の必要費用の見込額を合わせた金額となります。

(6) 当社等の取締役に交付する当社株式の算定方法及び上限

当社等の取締役に、対象期間の各事業年度において、株式給付規程に基づき、役位及び業績達成度等に応じて算出されたポイントが付与されます。対象期間中に当社等の取締役に對して付与されるポイント数は、1事業年度あたり248,000ポイント(うち、当社の取締役分として182,000ポイント)に対象期間に含まれる事業年度の数を乗じたポイント数(本対象期間(4事業年度)については992,000ポイント(うち、当社の取締役分として728,000ポイント))を上限とします。

なお、付与されたポイントは、当社等の取締役に對する株式給付に際し、1ポイント当たり当社株式1株に換算されます(1ポイント未満の端数は切り捨てることとします。)。そのため、各対象期間において本信託が取得し当社等の取締役に給付する株式数の合計は、248,000株(うち、当社の取締役分として182,000株)に対象期間に含まれる事業年度の数を乗じた株数

(本対象期間(4事業年度)については992,000株(うち、当社の取締役分として728,000株))を上限とします。ただし、本総会において本制度をご承認いただいた後において、当社株式について、株式分割、株式無償割当てまたは株式併合等が行われた場合には、当社は、その比率等に応じて、1ポイント当たりの当社株式の換算比率について合理的な調整を行います。

(7) 当社等の取締役に対する当社株式等の給付

原則として、各事業年度の業績確定後、下記４．の譲渡制限契約の締結を含めた株式給付規程に定める受益者要件を満たした場合には、株式給付規程に定める受益者確定手続きを行うことにより、本制度に基づき付与されたポイント数に応じた当社株式を交付します。

ただし、各事業年度中に当社等の取締役が退任する場合や、各事業年度終了後に株式交付までに退任を予定している場合等については、譲渡制限契約の締結を受益者要件に含めないこととし、受益者確定手続きを行うことにより、付与ポイント数に応じた当社株式を交付します。また、対象期間中に当社等の取締役が死亡した場合や、海外赴任等により国内非居住者となるのが合理的に見込まれる場合等については、譲渡制限を付さず、付与ポイント数に応じた当社株式の時価相当額の金銭を給付します。なお、金銭の給付を行うため、本信託内で当社株式を売却する場合があります。

(8) 本信託による当社株式の取得方法

本信託による当社株式の取得は、上記(5)の信託金の上限額及び上記(6)の当社等の取締役に給付する株式数の上限の範囲内で、株式市場または当社の自己株式処分を引き受ける方法を通じて行います。

(9) 本信託内の当社株式に関する議決権行使

本信託内にある当社株式（すなわち、上記(7)により当社等の取締役に給付される前の当社株式）については、経営への中立性を確保するため、信託期間中、議決権は一律不行使とします。

(10) 本信託内の当社株式に係る配当の取扱い

本信託内の当社株式に係る配当金は、本信託が受領し、当社株式の取得資金や本信託に係る信託報酬等に充当されます。

(11) 信託期間終了時の取扱い

本信託終了時における本信託の残余財産のうち、当社株式については、全て当社が無償で取得した上で、取締役会決議により消却することを予定しています。また、本信託終了時における本信託の残余財産のうち、金銭については、その時点で在任する当社等の取締役に対し、各々の累積ポイントの数に応じて、按分して給付する、または、当社等の取締役と利害関係のない公益法人等に寄付することを予定しています。

(12) その他の本制度の内容

本制度に関するその他の内容については、本信託の設定、信託契約の変更及び本信託への追加拋出の都度、取締役会において定めます。

4. 当社等の取締役が交付される当社株式に係る譲渡制限契約

当社等の取締役が在任中に当社株式の交付を受ける場合は、当社株式の交付に先立ち、当社と当社等の取締役との間で、以下の内容を含む譲渡制限契約（以下「本譲渡制限契約」といいます。）を締結するものとします（当社等の取締役は、本譲渡制限契約を締結することを条件として、当社株式の交付を受けるものとします。）。

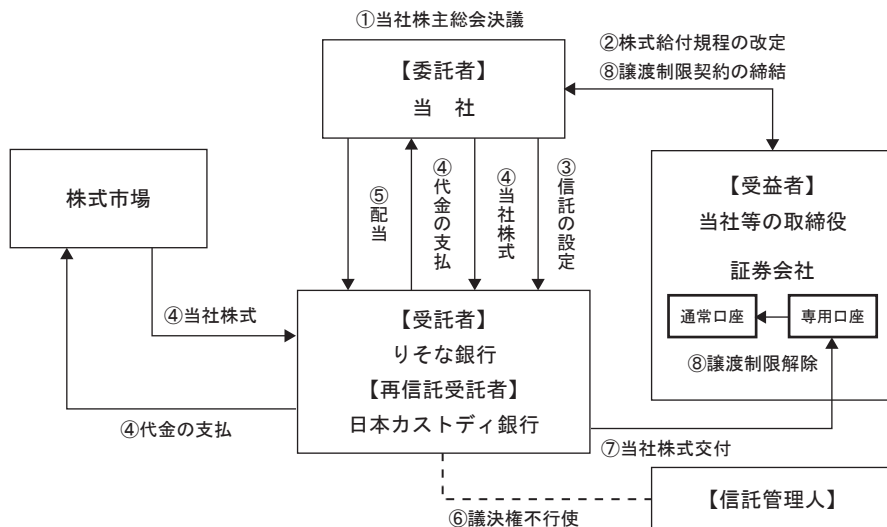
ただし、株式交付時において、株式給付規程に定める一定要件を満たす場合においては、本譲渡制限契約を締結せずに当社株式を交付することがあります。（詳細は、上記の3. (7)をご参照ください。）

（本譲渡制限契約の主な内容）

- ① 当社等の取締役は、本制度により交付を受けた当社株式につき、その交付を受けた日から当社等の取締役が退任または退職し、役員及び社員のいずれの地位も有しなくなった（死亡による退任または退職を含む。以下同じ。）日までの間（以下「譲渡制限期間」といいます。）、第三者への譲渡、担保権の設定その他の一切の処分をしてはならないこと
- ② 譲渡制限期間中、当社等の取締役が任期満了その他の正当な事由により、当社等の取締役が退任または退職し、役員及び社員のいずれの地位も有しなくなった場合には、当該退任または退職時点において当社等の取締役が保有する当該株式について当該退任または退職の直後の時点で譲渡制限を解除すること
- ③ 一定の事由が生じた場合には当社が当該株式を無償で取得すること
- ④ 譲渡制限期間中、当社が消滅会社となる合併契約その他の組織再編等に関する事項が当社の株主総会または取締役会で承認された場合には、当社の取締役会決議により、当該承認の日の前営業日の直前時をもって、当社等の取締役が保有する当該株式の譲渡制限を解除することがあること

なお、本譲渡制限契約による譲渡制限の対象とする当社株式は、譲渡制限期間中の譲渡、担保権の設定その他の処分をすることができないよう、譲渡制限期間中は、当社等の取締役が証券会社に開設した専用口座で管理されます。また、上記のほか、本譲渡制限契約における意思表示及び通知の方法、本譲渡制限契約の改定の方法、その他取締役会で定める事項を本譲渡制限契約の内容といたします。

＜ご参考：本制度の仕組み＞



- ① 当社は本総会において、本制度の一部改定に関して承認決議を得ます。
- ② 当社は、本制度に基づく株式給付規程を改定します。
- ③ 当社は、既存の本信託契約を変更し、必要に応じて、本総会で承認を受けた範囲内で金銭を追加信託します。
- ④ 本信託は、上記③で信託された金銭を原資として、当社株式を当社（自己株式の処分）または株式市場から取得します。
- ⑤ 本信託内の当社株式に対しても、ほかの当社株式と同様に配当が支払われます。
- ⑥ 本信託内の当社株式に係る議決権については、経営への中立性を確保するため信託期間を通じて行使しないものとします。
- ⑦ 当社等の取締役に対しては、信託期間中、上記②の株式給付規程に基づき、役位及び業績達成度等に応じて、事業年度毎にポイントが付与され、各事業年度の業績確定後に株式給付規程に定める一定の受益者要件（下記⑧の譲渡制限契約の締結も含む。）を満たした当社等の取締役に対して、付与されたポイントに応じた数の当社株式を交付し、証券会社に開設した専用口座で管理します。
- ⑧ 交付される当社株式については、原則、当社と当社等の取締役との間で、交付日から当社等の取締役の退任または退職日までを譲渡制限期間とする譲渡制限契約を締結します。当社は、当社等の取締役の退任または退職時に、交付した当社株式の譲渡制限を解除します（譲渡制限が解除されなかった当社株式については、当社が無償で取得します。）。

以 上

第29期 事業報告

(2025年7月1日から)
(2026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、中東情勢を背景とした資源高や原材料・資材調達に関する供給制約により、景気の下振れ懸念が高まりました。今後、中東情勢の鎮静化が実現すれば、原油価格の低下に伴い、各国経済は一定の減速を余儀なくされるものの、主要各国においては緩やかな成長軌道に復帰するものと思われます。しかしながら、中東以外でもウクライナ戦争など地政学的情勢や、米国政権をめぐる不確実性は高く、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、中東情勢が揺れ動く中において一定の景気減速を経るものの、賃上げやDX化推進が継続する一方、半導体やAI関連需要の拡大や投資拡大に対する政策的な後押しもあり、企業収益やマインドは全体として回復基調を維持してきました。ただし、金融市場で「金利ある世界」に回帰する中、中東地域からの部材調達には不確実性が高く、目詰まりなどが生産活動に与える影響については留意が必要と思われます。

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、金利が上昇する中においても、全体的には堅調を維持しております。

当社の基軸事業である都市型賃貸マンション事業につきましては、都心の分譲マンションの価格が高止まりしていることもあり、家賃水準が上昇した結果、国内外のファンドやリート等からの当社物件への需要は強く、販売は引き続き好調です。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の上昇が続いており、厳しい状況にあります。また、用地購入におきましては、好立地のマンション用地の獲得競争は引き続き激化していますが、2025年5月13日に公表しました中期経営計画の達成を展望し、用地仕入を強化した結果、プロジェクトの件数は順調に増加しています。

なお、当社が2024年2月に完全子会社化した株式会社ケーナインにつきましては、主に東京23区南西部の戸建・タウンハウス分譲、及びアパート開発事業が好調に推移し、当社グループの業績に大きく貢献しております。

当社グループの中期経営計画の進捗につきましては目標を上回る速度で推移しており、足元の業績見込みと中長期的な経営環境を精査したうえで、2027年2月上旬を目途に修正することを検討しております。当社グループは、今後も持続的な成長と企業価値の向上に努めてまいります。

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393億94百万円（前期比16.1%増）、営業利益41億47百万円（前期比19.1%増）、経常利益31億35百万円（前期比12.5%増）、親会社株主に帰属する当期純利益21億29百万円（前期比15.1%増）となり、いずれの数値も期初の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391億57百万円（前期比16.2%増）、セグメント利益は59億9百万円（前期比17.7%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12棟541戸、及び戸建・タウンハウス分譲等52戸並びに用地13件の売却等により売上高は380億25百万円（前期比18.3%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、概ね期初予定通りの棟数・戸数の売上を計上することができました。この要因は主に、当社グループと施工業者との長期的な信頼関係を背景に、建設資材の供給不安が蔓延する中においても、業者との協議と工程管理の徹底を進めることで、当連結会計年度に予定していた全てのプロジェクトを完工できたこと、及び売却先との関係強化や多角化を積極的に進めてきたことによるものであります。また、戸建・タウンハウス分譲等につきましては、株式会社ケーナインが、主に東京23区南西部において販売したものであり、自社施工の高品質住宅の販売が好調に推移しております。用地売却については、当社及び株式会社ケーナインともに、各プロジェクトの建築コストや利益極大化等の観点から、これまで以上に取り組んだ結果によるものであります。なお、不動産仕入販売につきましては、中古賃貸マンション1棟、及び中古分譲マンション2戸の買取再販により、売上高は5億37百万円（前期比26.2%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5億95百万円（前期比26.7%減）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2億37百万円（前期比0.4%減）、セグメント利益は39百万円（前期比14.5%減）となりました。これは、国内旅行需要及びインバウンドの増加等を背景に、客室単価及び客室稼働率が概ね前連結会計年度と同程度で好調に推移した一方で、前連結会計年度に比べて国内向けの販売活動に係る手数料が増加したことによるものであります。

(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26億19百万円（企業結合によるのれん3億18百万円含む）であり、その主なものは、賃貸用不動産の取得によるものであります。

(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324億53百万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、東京都心及び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必要とする事業法人、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、主として東京都南西部における戸建・タウンハウス分譲事業や、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み、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・利益の持続的拡大に努めています。また、国内外の富裕層向け空間開発ニーズの増加に対し、アパートメントホテルやタイムシェア別荘などの宿泊施設の開発を進めております。

⑤経済の大規模な変動に耐え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、現在の世界情勢及び日本経済の動向を注視し、将来の大規模な経済変動に耐え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し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。具体的には、人事評価制度を整備し、給与水準を大きく引き上げるとともに、従業員向け株式給付信託制度の創設、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、資格取得支援制度の改正、定年後の雇用制度整備などに取り組んでまいりました。その結果、2026年6月に当社は「健康優良企業・金の認定」を取得できております。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（アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション）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 O r i e n t e d」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っております。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上げます。

(5) 財産及び損益の状況

(単位：百万円)

区 分	第26期	第27期	第28期	第29期(当連結会計年度)
	自 2022年7月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2024年6月30日	自 2024年7月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2026年6月30日
売 上 高	20,264	27,965	33,933	39,394
経 常 利 益	2,139	2,426	2,787	3,135
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,447	1,701	1,850	2,129
1株当たり当期純利益(円)	46.33	54.15	56.26	58.15
総 資 産	44,237	46,972	62,322	79,050
純 資 産	15,192	15,064	17,347	19,496

(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 (2026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
戸建、タウンハウスの分譲
事業用地の仕入販売

b. 不動産仕入販売 中古マンション等の仕入販売等

c. その他不動産事業 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 (2026年6月30日現在)

①当社

本社 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

②子会社

株式会社アーバネットリビング

本社 東京都千代田区霞が関三丁目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

(8) 従業員の状況 (2026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	67 (2) 名	3名増 (1名減)
ホテル事業		
全社 (共通)	31 (3)	5名増 (1名減)
合計	98 (5)	8名増 (2名減)

- (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. 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
60名 (4) 名	6名増 (1名減)	42.76歳	6年10ヶ月

(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	90百万円	100.0%	不動産事業

③ その他

該当事項はありません。

(10) 主要な借入先 (2026年6月30日現在)

(単位: 百万円)

借入先	借入残高
株式会社みずほ銀行	10,083
株式会社りそな銀行	7,425
株式会社関西みらい銀行	3,950
株式会社香川銀行	3,463
株式会社東京スター銀行	2,810

(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（2026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 | 37,574,100株 |
| ③ 株主数 | 35,501名 |
| ④ 大株主 | |

株 主 名	持株数	持株比率
株 式 会 社 服 部	5,550,800 株	14.77 %
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	658,900	1.75
株 式 会 社 合 田 工 務 店	588,000	1.56
服 部 弘 信	384,000	1.02
服 部 信 治	350,000	0.93
奥 田 周 二	321,300	0.86
マイルストーンキャピタルマネジメント株式会社	308,700	0.82
野村信託銀行株式会社（投信口）	293,000	0.78
株 式 会 社 明 和	280,000	0.75
木 村 義 純	173,300	0.46

(注) 当社は自己株式を149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658,900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

2023年8月24日開催の取締役会決議に基づいて発行した第12回新株予約権については、当事業年度において全ての行使が完了いたしました。これにより、当事業年度末現在において残存する新株予約権はありません。

3. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役の状況（2026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	第一事業本部長
専務取締役	赤 井 渡	上席執行役員 管理本部長兼 経営企画室長
取 締 役	猪 野 晃 史	上席執行役員 第二事業本部長兼 事業開発部長兼 アセット・ソリューション部長
取 締 役	伊 東 元	執行役員 第一事業本部副本部長兼 渉外部長
取 締 役	古 郡 祐 一	株式会社ケーナイン 代表取締役社長
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	篠 田 哲 志	
取 締 役	山 口 さ や か	公認会計士 株式会社ヨコオ 社外監査役 マテリアルグループ株式会社 社外取締役監査等委員
常勤監査役	進 藤 祥 一	
監 査 役	徳 山 秀 明	公認会計士、株式会社グラフィティデザイン 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 執行役員 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いません。

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

(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係る決定方針の内容は次のとおりです。

a. 取締役の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

当社の取締役の報酬は、月例の固定報酬（金銭報酬）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、2027年6月期の当該指標の目標値は、4,200百万円とします。

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専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)	338,257 (13,950)	295,350 (13,950)	42,907 (－)	9 (3)
監 査 役 (うち社外監査役)	21,150 (21,150)	21,150 (21,150)	－ (－)	3 (3)
合 計 (うち社外役員)	359,407 (35,100)	316,500 (35,100)	42,907 (－)	12 (6)

(注) ① 上表のほか、使用人兼務取締役の使用人分給と相当額60,291千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働力を示す連結営業利益であり、その実績は2026年6月期の目標値である3,623百万円に対し、4,147百万円であります。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。なお、上記の業績連動報酬等の額は、当事業年度における役員株式給付引当金繰入額を記載しております。

③ 取締役の報酬限度額は、2025年9月25日開催の第28回定時株主総会において、年額400百万円以内（うち社外取締役分は30百万円以内）（使用人分給と相当額は含まない）と決議しており、決議時の対象となる取締役の員数は9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ます。本制度に基づき信託に拠出する金額の上限は対象期間（4事業年度）ごとに140百万円以内、取締役が付与するポイント数の上限は対象期間（4事業年度）ごとに合計402,400ポイント（1ポイント＝当社普通株式1株）とし、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17回全てに出席し、弁護士としての経験・見識に基づき、法令を含む企業社会全体を踏まえた客観的視点で質問、助言を行っております。また、コンプライアンス体制整備、リスク管理、法令対応等の検討において意思決定の適法性の確認等を行うなど、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17回全てに出席し、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、質問、助言を行っております。また、当社の経営及びコーポレート・ガバナンス強化に向けた監督や提言を行うなど、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17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、質問、助言を行っております。また、財務・会計に関するリスク評価等において専門的視点から監督や提言を行うなど、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17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17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17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	35,510千円
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	35,510千円

(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に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・評価を継続的にを行い、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に努めております。
- 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、2026年6月期の配当についての期末配当金は、2026年8月6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13円とし、実施済みの中間配当金11円とあわせ、1株当たり年間配当金は24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

(2026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	68,634,479	流 動 負 債	13,161,415
現 金 及 び 預 金	11,597,787	買 掛 金	2,560,709
売 掛 金	19,042	短 期 借 入 金	3,355,189
リ ー ス 投 資 資 産	43,384	1年内返済予定の長期借入金	5,855,560
販 売 用 不 動 産	4,935,564	リ ー ス 債 務	26,633
仕 掛 販 売 用 不 動 産	51,236,458	未 払 金	262,393
貯 蔵 品	4,748	未 払 費 用	55,332
前 渡 金	389,161	未 払 法 人 税 等	393,112
前 払 費 用	73,216	未 払 消 費 税 等	15,830
そ の 他	335,114	前 受 金	369,581
固 定 資 産	10,416,435	預 り 金	86,055
有 形 固 定 資 産	9,318,335	株 主 優 待 引 当 金	89,397
建 物 及 び 構 築 物	2,598,893	完 成 工 事 補 償 引 当 金	15,796
工 具 、 器 具 及 び 備 品	13,581	そ の 他	75,821
土 地	6,549,555	固 定 負 債	46,393,394
リ ー ス 資 産	72,623	長 期 借 入 金	45,539,639
建 設 仮 勘 定	77,829	リ ー ス 債 務	56,671
そ の 他	5,851	役 員 株 式 給 付 引 当 金	154,571
無 形 固 定 資 産	298,169	従 業 員 株 式 給 付 引 当 金	46,718
の れ ん	278,291	退 職 給 付 に 係 る 負 債	82,859
ソ フ ト ウ ェ ア	19,805	繰 延 税 金 負 債	349,208
そ の 他	72	そ の 他	163,727
投 資 そ の 他 の 資 産	799,931	負 債 合 計	59,554,810
出 資 金	2,610	純 資 産 の 部	
長 期 前 払 費 用	28,140	株 主 資 本	19,496,104
繰 延 税 金 資 産	203,459	資 本 金	3,967,364
リ ー ス 投 資 資 産	63,947	資 本 剰 余 金	3,466,420
敷 金 及 び 保 証 金	181,746	利 益 剰 余 金	12,305,335
そ の 他	320,027	自 己 株 式	△243,015
資 産 合 計	79,050,915	純 資 産 合 計	19,496,104
		負 債 及 び 純 資 産 合 計	79,050,915

連 結 損 益 計 算 書

(2025年7月1日から
2026年6月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金 額	
売 上 高		39,394,808
売 上 原 価		31,546,660
売 上 総 利 益		7,848,147
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		3,700,609
営 業 利 益		4,147,538
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	14,643	
そ の 他	4,846	19,490
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	757,581	
支 払 手 数 料	272,753	
そ の 他	852	1,031,188
経 常 利 益		3,135,840
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	19,999	19,999
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	7,919	
減 損 損 失	17,927	25,847
税 金 等 調 整 前 当 期 純 利 益		3,129,993
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	979,282	
法 人 税 等 調 整 額	21,148	1,000,430
当 期 純 利 益		2,129,562
親会社株主に帰属する当期純利益		2,129,562

連結株主資本等変動計算書

（2025年7月1日から
2026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	3,519,264	3,018,320	11,015,974	△205,922	17,347,636
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	448,100	448,100			896,200
剰 余 金 の 配 当			△840,200		△840,200
親会社株主に帰属 する当期純利益			2,129,562		2,129,562
自己株式の取得				△38,937	△38,937
自己株式の処分				1,844	1,844
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					
当 期 変 動 額 合 計	448,100	448,100	1,289,361	△37,093	2,148,468
当 期 末 残 高	3,967,364	3,466,420	12,305,335	△243,015	19,496,104

	新株予約権	純資産合計
当 期 首 残 高	200	17,347,836
当 期 変 動 額		
新 株 の 発 行		896,200
剰 余 金 の 配 当		△840,200
親会社株主に帰属 する当期純利益		2,129,562
自己株式の取得		△38,937
自己株式の処分		1,844
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△200	△200
当 期 変 動 額 合 計	△200	2,148,268
当 期 末 残 高	－	19,496,104

【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

株式会社神楽坂ハイツ

当連結会計年度において、当社の連結子会社である株式会社ケーナインが株式会社神楽坂ハイツの株式の全てを取得したことに伴い、当該会社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

連結子会社のうち、株式会社神楽坂ハイツの決算日は4月30日であります。連結計算書類の作成にあたっては、同日現在の計算書類を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整を行っております。その他の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）

市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

② 棚卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌連結会計年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

③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。

④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。

⑤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棟販売及び建売並びにタウンハウス又は小規模アパートの開発販売事業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。

③のれんの償却方法及び償却期間

のれんの償却については、4年間の定額法により償却を行っております。

【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	4,935,564
仕掛販売用不動産	51,236,458

(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。なお、2025年8月7日開催の取締役会決議に基づき、連結子会社取締役に対する将来の給付に必要となる株式について、上限を90,000株とした上で、追加取得しております。

(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、161,269千円、464,000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、81,693千円、194,900株であります。

3. 有形固定資産の保有目的の変更

当連結会計年度において、賃貸用不動産の一部について、賃貸から販売へ保有目的を変更したことに伴い、有形固定資産349,697千円を販売用不動産に振り替えております。

【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	2,996,618千円
仕掛販売用不動産	46,450,448千円
建物及び構築物	1,715,258千円
土地	5,479,678千円
リース投資資産	107,332千円
計	56,749,335千円

短期借入金	2,579,789千円
1年内返済予定の長期借入金	5,732,716千円
長期借入金	45,290,315千円
計	53,602,820千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 848,854千円

【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）	35,574,100	2,000,000	—	37,574,100
合 計	35,574,100	2,000,000	—	37,574,100

（注）発行済株式の総数の増加2,000,000株は、第12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、3	588,649	74,800	4,400	659,049
合 計	588,649	74,800	4,400	659,049

- （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658,900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74,800株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加であります。
3. 普通株式の自己株式の減少株式数4,400株は、株式給付信託による当社株式の給付による減少であります。

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
2025年8月7日 臨時取締役会 (注) 1	普通株式	426,887千円	12.00円	2025年6月30日	2025年9月26日
2026年2月5日 臨時取締役会 (注) 2	普通株式	413,313千円	11.00円	2025年12月31日	2026年3月30日

- (注) 1. 2025年8月7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7,062千円が含まれております。
2. 2026年2月5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7,247千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
2026年8月6日 臨時取締役会 (注)	普通株式	利益剰余金	488,461千円	13.00円	2026年6月30日	2026年9月28日

- (注) 2026年8月6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8,565千円が含まれております。

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 (2026年6月30日)
リース料債権部分	50,823
見積残存価額部分	—
受取利息相当額	△7,438
リース投資資産	43,384

②投資その他の資産

(単位：千円)

	当連結会計年度 (2026年6月30日)
リース料債権部分	68,633
見積残存価額部分	—
受取利息相当額	△4,686
リース投資資産	63,947

(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(2026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	50,823	—	—	—	—	—

②投資その他の資産

(単位：千円)

	当連結会計年度(2026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	—	48,402	20,230	—	—	—

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 (2026年6月30日)
1年以内	184,475
1年超	308,476
合計	492,951

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 (2026年6月30日)
1 年内	1,425
1 年超	4,786
合計	6,212

【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、主に都市型賃貸マンションの開発・1棟販売及び建売並びにタウン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おりますが、当社グループでの代金未回収リスクは僅少と判断しております。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、主に投資用マンション又は戸建・タウンハウスの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

2026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)	107,332	104,038	△3,293
資産計	107,332	104,038	△3,293
(1) 長期借入金(※2)	51,395,199	51,357,552	△37,646
(2) リース債務(※2)	83,305	82,673	△631
負債計	51,478,504	51,440,226	△38,278

(※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（2026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	11,597,787	—	—	—
売掛金	19,042	—	—	—
リース投資資産	43,384	63,947	—	—
合計	11,660,215	63,947	—	—

(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（2026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	3,355,189	—	—	—	—	—
長期借入金	5,855,560	16,198,128	12,009,792	11,721,720	3,144,451	2,465,548
リース債務	26,633	26,030	26,202	2,241	1,398	797
合計	9,237,382	16,224,158	12,035,995	11,723,961	3,145,849	2,466,345

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、時価の算定に係る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	—	104,038	—	104,038
資産計	—	104,038	—	104,038
長期借入金	—	51,357,552	—	51,357,552
リース債務	—	82,673	—	82,673
負債計	—	51,440,226	—	51,440,226

(注) 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明

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212,669千円（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	
4,099,110	1,082,814	5,181,924	5,102,830

(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. 当連結会計年度の主な増加額は不動産取得1,507,886千円であり、主な減少額は、販売用不動産への振替△349,697千円及び減価償却費△62,484千円であります。

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。

【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	38,025,189	—	38,025,189
不動産仕入販売	537,134	—	537,134
ホテル事業	—	234,361	234,361
その他	81,870	—	81,870
顧客との契約から生じる収益	38,644,194	234,361	38,878,555
その他の収益（注）	513,252	3,000	516,252
外部顧客への売上高	39,157,447	237,361	39,394,808

（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せん。

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	15,287	17,976
契約負債	461,079	337,090

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	11,646,245
1年超	—
合計	11,646,245

【1株当たり情報に関する注記】

- | | |
|----------------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 528円13銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 58円15銭 |
| 3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 58円09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658,900株、期中平均株式数651,192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	2,129,562千円
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	2,129,562千円
普通株式の期中平均株式数	36,624,676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	35,442株
---------	---------

【重要な後発事象に関する注記】

該当事項はありません。

【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、2025年12月18日開催の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ケーナインが株式会社神楽坂ハイツ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、2025年12月26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：株式会社神楽坂ハイツ

事業の内容：不動産賃貸事業

(2) 企業結合を行った主な理由

株式会社神楽坂ハイツは、都内に不動産を保有しております。

当社グループは、今般の本件株式取得により、当該不動産を活用した開発等を通じて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

2025年10月31日（みなし取得日）

2025年12月26日（株式取得日）

(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

当社の連結子会社である株式会社ケーナインが現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 連結計算書類に含まれる被取得企業の業績の期間

株式会社神楽坂ハイツの決算日は4月30日であり、連結決算日と2か月異なっております。2025年10月31日をみなし取得日としているため、2025年11月1日から2026年4月30日までの業績を当連結会計年度に係る連結損益計算書に含めております。

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	991,008千円
取得原価		991,008千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等	50,751千円
-----------	----------

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

318,046千円

(2) 発生原因

取得原価が受け入れた資産及び引き受けた負債に配分された純額を上回ったため、その超過分をのれんとして計上しております。

(3) 償却方法及び償却期間

4年間にわたる均等償却

6. 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	1,066,824千円
固定資産	27,622千円
資産合計	1,094,447千円
流動負債	69,777千円
固定負債	351,708千円
負債合計	421,486千円

7. 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
重要性が乏しいため、記載を省略しております。

貸 借 対 照 表

(2026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	56,175,430	流 動 負 債	7,030,570
現 金 及 び 預 金	9,255,813	買 掛 金	2,200,931
リ ー ス 投 資 資 産	43,384	短 期 借 入 金	775,400
販 売 用 不 動 産	2,520,377	1年内返済予定の長期借入金	3,377,284
仕 掛 販 売 用 不 動 産	42,744,670	リ ー ス 債 務	23,377
貯 蔵 品	377	未 払 金	82,661
前 渡 金	235,397	未 払 費 用	35,815
前 払 費 用	60,518	未 払 法 人 税 等	241,936
そ の 他	1,314,890	前 受 金	129,113
固 定 資 産	8,597,219	預 り 金	66,639
有 形 固 定 資 産	6,078,898	株 主 優 待 引 当 金	89,397
建 物 及 び 構 築 物	2,244,849	そ の 他	8,015
工 具 、 器 具 及 び 備 品	11,048	固 定 負 債	39,111,217
土 地	3,761,165	長 期 借 入 金	38,724,162
リ ー ス 資 産	61,835	リ ー ス 債 務	45,796
無 形 固 定 資 産	15,864	長 期 未 払 費 用	10,368
ソ フ ト ウ ェ ア	15,864	役 員 株 式 給 付 引 当 金	154,571
投 資 そ の 他 の 資 産	2,502,457	従 業 員 株 式 給 付 引 当 金	46,718
関 係 会 社 株 式	1,859,769	退 職 給 付 引 当 金	82,859
出 資 金	980	そ の 他	46,741
長 期 前 払 費 用	17,713	負 債 合 計	46,141,788
繰 延 税 金 資 産	118,741	純 資 産 の 部	
リ ー ス 投 資 資 産	63,947	株 主 資 本	18,630,861
敷 金 及 び 保 証 金	160,487	資 本 金	3,967,364
そ の 他	280,818	資 本 剰 余 金	3,466,420
資 産 合 計	64,772,650	資 本 準 備 金	3,367,576
		そ の 他 資 本 剰 余 金	98,843
		利 益 剰 余 金	11,440,092
		利 益 準 備 金	243,918
		そ の 他 利 益 剰 余 金	11,196,173
		繰 越 利 益 剰 余 金	11,196,173
		自 己 株 式	△243,015
		純 資 産 合 計	18,630,861
		負 債 及 び 純 資 産 合 計	64,772,650

損 益 計 算 書

（2025年7月1日から）
（2026年6月30日まで）

（単位：千円）

科 目	金 額	
売 上 高	30,787,374	
売 上 原 価	25,063,236	
売 上 総 利 益	5,724,138	
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	2,522,215	
営 業 利 益	3,201,923	
営 業 外 収 益	47,929	
受 取 利 息 及 び 配 当 金		38,640
業 務 受 託 料		8,252
そ の 他		1,036
営 業 外 費 用	820,795	
支 払 利 息		568,024
支 払 手 数 料		251,927
そ の 他	844	
経 常 利 益	2,429,057	
特 別 損 失	6,197	
固 定 資 産 除 却 損		
税 引 前 当 期 純 利 益	2,422,859	
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	726,255	
法 人 税 等 調 整 額	39,180	
当 期 純 利 益	1,657,423	

株主資本等変動計算書

（2025年7月1日から
2026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	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金計	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金計
当 期 首 残 高	3,519,264	2,919,476	98,843	3,018,320	243,918	10,378,951	10,622,869
当 期 変 動 額							
新 株 の 発 行	448,100	448,100		448,100			
剰余金の配当						△840,200	△840,200
当 期 純 利 益						1,657,423	1,657,423
自己株式の取得							
自己株式の処分							
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	448,100	448,100	—	448,100	—	817,222	817,222
当 期 末 残 高	3,967,364	3,367,576	98,843	3,466,420	243,918	11,196,173	11,440,092

	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	△205,922	16,954,531	200	16,954,731
当 期 変 動 額				
新 株 の 発 行		896,200		896,200
剰余金の配当		△840,200		△840,200
当 期 純 利 益		1,657,423		1,657,423
自己株式の取得	△38,937	△38,937		△38,937
自己株式の処分	1,844	1,844		1,844
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△200	△200
当期変動額合計	△37,093	1,676,329	△200	1,676,129
当 期 末 残 高	△243,015	18,630,861	—	18,630,861

【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

イ. 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）

ロ. 市場価格のない株式等

移動平均法に基づく原価法

(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

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株主優待引当金

株主優待制度に基づく費用の発生に備えるため、翌事業年度において発生すると見込まれる額を計上しております。

③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。

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。

⑤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
販売用不動産	2,520,377
仕掛販売用不動産	42,744,670

(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。

3. 有形固定資産の保有目的の変更

有形固定資産の保有目的の変更に関する注記については、連結注記表「追加情報 3. 有形固定資産の保有目的の変更」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

販売用不動産	1,435,743千円
仕掛販売用不動産	38,263,689千円
建物及び構築物	1,378,331千円
土地	2,746,304千円
リース投資資産	107,332千円
計	43,931,401千円

1年内返済予定の長期借入金	3,331,864千円
長期借入金	38,699,222千円
計	42,031,086千円

2. 有形固定資産の減価償却累計額 744,484千円

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	1,039,421千円
長期金銭債権	29,536千円
短期金銭債務	1,253千円

【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 234,754千円

営業費用 6,029千円

営業取引以外による取引高

営業外収益 35,543千円

【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、3	588,649	74,800	4,400	659,049
合 計	588,649	74,800	4,400	659,049

- (注) 1. 当事業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658,900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74,800株は、株式給付信託による当社株式の取得による増加であります。
3. 普通株式の自己株式の減少株式数4,400株は、株式給付信託による当社株式の給付による減少であります。

【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

役員株式給付引当金	39,410千円
減損損失	36,776千円
繰延消費税等	29,124千円
株主優待引当金	28,178千円
退職給付引当金	26,117千円
未払賞与	22,718千円
従業員株式給付引当金	14,725千円
未払事業税	11,741千円
子会社株式取得関連費用	10,042千円
資産除去債務	7,022千円
その他	14,047千円
繰延税金資産小計	239,905千円
評価性引当額	△120,169千円
繰延税金資産合計	119,735千円
繰延税金負債	
その他	△994千円
繰延税金負債合計	△994千円
繰延税金資産の純額	118,741千円

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

種類	会社名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業内容	議決権等の所有(被所有) 割合(%)	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
子会社	株式会社ケーナイン	東京都世田谷区	90,000	不動産事業	直接 100.0	開発物件の工事発注、役員の兼任、資金の貸付	資金の貸付 (注) 1	500,000	その他流動資産	1,000,000
							利息の受取 (注) 1	27,291	未収入金	29
							増資の引受 (注) 2	1,000,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 資金の貸付については、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. 増資の引受については、デット・エクイティ・スワップ方式による貸付金の現物出資であります。

【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、「重要な会計方針に係る事項に関する注記 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。

【1株当たり情報に関する注記】

- | | |
|----------------------|---------|
| 1. 1株当たり純資産額 | 504円70銭 |
| 2. 1株当たり当期純利益 | 45円25銭 |
| 3. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益 | 45円21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658,900株、期中平均株式数651,192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	1,657,423千円
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	1,657,423千円
普通株式の期中平均株式数	36,624,676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	35,442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

2026年 8 月 6 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 村 松 通 子
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 寺 田 裕
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2025年7月1日から2026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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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を検討すること、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表明の基礎となる、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ために、連結計算書類の監査を計画し実施する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指揮、監督及び査閲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

2026年 8 月 6 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 村 松 通 子
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 寺 田 裕
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2025年7月1日から2026年6月30日までの第29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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、2025年7月1日から2026年6月30日までの第29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。

2026年8月17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 ㊟

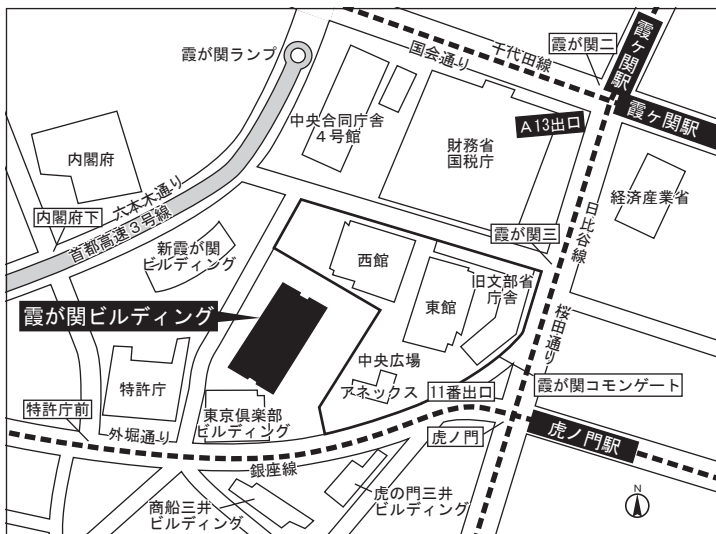
社 外 監 査 役 徳 山 秀 明 ㊟

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出口より徒歩約7分