

**【表紙】**

**【提出書類】** 有価証券届出書

**【提出先】** 関東財務局長

**【提出日】** 平成21年10月27日

**【会社名】** 株式会社アーバネットコーポレーション

**【英訳名】** URBANET CORPORATION CO.,LTD.

**【代表者の役職氏名】** 代表取締役社長 服部 信治

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区二番町5番地6

**【電話番号】** 03 - 3512 - 5111(代表)

**【事務連絡者氏名】** 取締役 執行役員 管理本部  
経理部 シニアマネージャー 高野 眞二

**【最寄りの連絡場所】** 東京都千代田区二番町5番地6

**【電話番号】** 03 - 3512 - 5005

**【事務連絡者氏名】** 取締役 執行役員 管理本部  
経理部 シニアマネージャー 高野 眞二

**【届出の対象とした募集有価証券の種類】** 株式

**【届出の対象とした募集金額】** その他の者に対する割当 203,791,680円

**【安定操作に関する事項】** 該当事項はありません。

**【縦覧に供する場所】** 株式会社ジャスダック証券取引所  
(東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号)

## 第一部 【証券情報】

### 第1 【募集要項】

#### 1 【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	9,270株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 なお、単元株制度は採用しておりません。

(注) 1. 平成21年10月27日開催の取締役会決議によります。

2. 振替機関の名称及び住所は下記の通りであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### 2 【株式募集の方法及び条件】

##### (1) 【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額(円)	資本組入額の総額(円)
株主割当			
その他の者に対する割当	9,270株	203,791,680	101,895,840
一般募集			
計(総発行株式)	9,270株	203,791,680	101,895,840

(注) 1. 発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、資本組入額の総額は会社法上の増加する資本金の額の総額であります。

2. 第三者割当の方法によります。

## 3. 割当予定先の概要及び当社と割当予定先との関係は以下のとおりであります。

割当予定先の氏名又は名称		Prospect Japan Fund Limited	
割当株数		4,375株	
払込金額		96,180,000円	
割当予定 裂きの内容	所在地	Trafalgar Court, Les Banques, St. Peter Port, Guernsey, Channel Islands, U.K.	
	代表者の氏名	Curtis Freeze (Prospect Aseet Management, Inc. CIO)	
	出資金の総額	6,619,112,291円	
	事業の内容	投資運用業	
	出資者及び出資比率	Japan Omnibus Ltd 30%、Asset Value Investor 18% 等が出資しております。	
当社との 関係	出資 関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	- 株
		割当予定先が保有している当社の株式の数	- 株
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	

(注) Prospect Aseet Management, Inc. (所在地 6700 Kalaniana'ole Hwy, Suite 122, Honolulu, Hawaii 96825 U.S.A.) は、当該ファンドの運用会社 (Investment Advisor) であります。

割当予定先の氏名又は名称		Permal Long Funds – Japan Fund	
割当株数		4,375株	
払込金額		96,180,000円	
割当予定 先の内容	所在地	c/o State Street Bank Luxembourg S.A., 49, avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, Luxembourg	
	代表者の氏名	Curtis Freeze (Prospect Aseet Management, Inc. CIO)	
	出資金の総額	4,140,948,637円	
	事業の内容	投資運用業	
	出資者及び出資比率	Permal Long Funds Japan Fund はルクセンブルクにおいて公開取引をしておりますが出資者等につきましては開示することができません。	
当社との 関係	出資 関係	当社が保有している割当予定先の株式の数	- 株
		割当予定先が保有している当社の株式の数	- 株
	取引関係	当社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。	
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	

(注) Prospect Aseet Management, Inc. (所在地 6700 Kalaniana'ole Hwy, Suite 122, Honolulu, Hawaii 96825 U.S.A.) は、当該ファンドの運用会社 (Investment Advisor) であります。

割当予定先の氏名又は名称		株式会社明和住販	
割当株数		520株	
払込金額		11,431,680円	
割当予定 先の内容	住所	東京都世田谷区若林 1 - 2 3 - 5	
	代表者の氏名	代表取締役社長 塩見 次郎	
	資本の額	40百万円	
	事業の内容	ワンルームマンション販売及びその他不動産売買業	
	大株主及び持株比率	塩見次郎（81.5%）	
当社との 関係	出資 関係	当社が保有している割 当予定先の株式の数	- 株
		割当予定先が保有して いる当社の株式の数	180株（0.5%）
	取引関係	当社の開発不動産（ワンルームマンション）の販売 （平成21年6月期 販売実績2,154百万円 割合22.9%）	
	人的関係	当社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、当社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。	

(注) 1. 上記は本届出書提出日現在のものであります。

## 2. 募集の目的及び理由

当社平成21年6月期におけるわが国経済は、米国のサブプライム問題に端を発した金融市場の混乱が、リーマンショックを経て急激な信用収縮が世界中に拡散したことにより、原材料価格の高騰と為替問題もあいまって实体经济に大きな打撃を受けました。

特に、当社の事業領域であります不動産業界におきましては、金融市場の急激かつ急速な信用収縮により、不動産価格の大幅な下落と新規融資の厳格化により大変厳しい環境となりました。

当社は、東京圏に集中した投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売をビジネスモデルの中核とした企業であります。この事業環境に対処するため、新規プロジェクトの中止 着工前プロジェクトの保留 着工済み並びに竣工済み開発物件の完売 販売部隊の組成によるファミリーマンションの買取再販事業の立上の4大方針を掲げて事業領域を拡大してまいりました。

これらの施策により、平成21年6月期中に当社工事中並びに竣工済み物件の全ての販売契約を締結するとともに、保有不動産の資産評価の厳格な実施により全棚卸資産の評価損失を全て計上いたしました。

また、新規に立ち上げたファミリーマンションの買取再販事業におきましても平成21年6月期中に60戸を売上計上しております。

一方、平成21年6月期業績といたしましては、棚卸資産の評価損失14億44百万円を原価として算入したことと、全て土地価格並びに建築費が高騰いたしておりました時のコスト高開発物件を販売価格が急激に下落した環境において売却したことにより、売上高93億88百万円、営業損失14億79百万円、経常損失15億96百万円、当期純損失18億2百万円となりました。

この結果、有利子負債は、58億8百万円(前期末97億99百万円)と大きく圧縮したものの、純資産は7億16百万円(前期末26億28百万円)、自己資本比率8.2%(前期末19.0%)と大きく毀損いたしました。

前述いたしました、当社の平成21年6月期の4大方針につきましては、平成22年6月期をリスタートの年と位置付けて掲げたものであります。

リスタートをきるためには、金融機関並びに建設会社等への返済並びに支払いを停止することなく、合理的かつ納得性のある返済方法並びに支払方法により、返済並びに支払いを実施して、金融機関並びに建設会社等との信頼関係を損なわないことが必要であります。

また、これにより当社開発物件の棚卸在庫並びに借入金残高を減少させて、財務内容を良化させ、当社新規開発物件への新規融資を他社に先駆けて、いち早く可能とすることを目的として掲げたものであります。

現在、金融機関の融資厳格化が依然継続している環境のなか、当社の施策と経営の方向性は金融機関等から一定の評価をされていると当社は認識いたしております。

平成22年6月期につきましては、業績に貢献するものとして、平成21年6月期に契約済みの当社開発物件の売上計上72億円と、ファミリーマンション及びワンルームマンションの買取再販事業並びに低層階開発物件及び戸建て物件販売にて黒字転換を図る計画を作成しております。

当社は、経済環境の混乱と不動産業界の先行きが不透明であったことから、前述のとおり平成21年6月期の方針において着工前プロジェクトの凍結を打ち出し、開発用土地への着工を見合わせました。

これにより、当社が現在保有している開発用土地は更地の状況であることから、本年中の着工を実施いたしましても平成22年6月期並びに平成23年6月期上期におきましては、当社新規開発物件の竣工はできず、業績に貢献することはありません。

このため、当社は平成22年6月期の業績を達成するには開発期間を有さない、もしくは開発期間を短縮できる、他社のファミリーマンション及びワンルームマンションの買取再販事業等の短期的利益事業が重要となってまいります。

しかしながら、現在の不動産業界は、当社をはじめ昨年来の先行き不透明な環境下において新規着工を見合わせた企業が多いことや、破綻した企業が多発したことから、新規竣工物件が減少しております。

一方、最終消費者の購入意欲は、政府の減税処置並びに支援策により、東京圏においては特に購入意欲が活発であることから、買取再販事業用の物件が極度に減少しております。

このような競争激化な状況のなかで、当社が買取再販事業用の優良物件を購入するには、他社に先駆けて物件を見だし、手付金を打つことが重要であり、そのためにも物件情報量と手元資金の充実が必要であるのは当然であります。

しかしながら、当社の現在の手元資金の現状を考慮すれば、今後の活発な事業活動を実施するに十分な現金を保有してはならず、近々に現金が必要であります。

また、新規融資の厳格化が継続しております金融機関等より長期資金融資を獲得するためにも、本自己資本の増強は、融資獲得の優位性を増加させるものであります。

これらの現況を考慮し、当社は、減少した手元資金に対応するとともに、資本増強による財務体質の向上を鑑み、今回の第三者割当増資を決議したものであります。

### 3. 割当予定先を選定した理由

当社は、前述いたしましたとおり、平成21年6月期において大きな損失を計上し、株主資本を毀損いたしました。当社は、平成22年6月期よりのリスタートをきるにあたり、新規開発のための資金をいち早く金融機関から融資いただくため、並びに資本の充実を図る目的でコンサルティング会社数社と業務委託契約を締結し、資本増強案を検討いたして参りましたが、その1社より、株式会社プロスペクト(本店所在地 東京都千代田区丸の内2-2-1)をご紹介いただきました。その結果、本第三者割当増資割当予定先として、2つのファンドを含む3社を選定いたしました。各割当予定先の選定理由は以下のとおりであります。

Prospect Japan Fund Limited

同ファンドは、英領ガンジー島法に基づき1994年12月20日に組成され、現在ロンドン証券取引所に上場しており、株式会社プロスペクトの子会社でありますProspect Asset Management, Inc.が投資アドバイザーをしておりますファンドの1つであります。同ファンドの選定は、株式会社プロスペクトより紹介をいただいたものであります。

当社は、当該ファンドについて独自の調査をするとともに、幹事証券会社をはじめとする外部機関により、同ファンドが現在活動している状況を確認いたしました。

当社はこれらの状況を踏まえ、当該ファンドを本第三者割当増資割当先として妥当であると認識いたしております。

#### Permal Long Funds - Japan Fund

同ファンドは、ルクセンブルク法に基づき2000年1月17日に組成され、現在ルクセンブルクにて取引がなされており、株式会社プロスペクトの子会社でありますProspect Asset Management, Inc.が投資アドバイザーをしておりますファンドの1つであります。同ファンドの選定は、株式会社プロスペクトより紹介をいただいたものであります。

当社は、当該ファンドについて独自の調査をするとともに、幹事証券会社をはじめとする外部機関により、同ファンドが現在活動している状況を確認いたしました。

当社はこれらの状況を踏まえ、当該ファンドを本第三者割当増資割当先として妥当であると認識いたしております。

#### 株式会社明和住販

同社は、当社創業以来の重要な取引先であり、平成21年6月期におきましても当社開発物件5棟の販売契約を締結いたしております。

同社は既に当社株式180株を保有致しておりますが、今回の第三者割当増資引受けを機に今後は一層の相互のシナジー効果を求めるとともに、一層のパートナーシップを継続していく方向性で合意致しております。

なお、当社は、新規取引時に必ず反社会的勢力であるか否かの確認をしておりますので、株式会社明和住販に関しても同様の調査をいたしておりますが、今回再度外部機関を通じて反社会的勢力チェックを実施し、該当なしとの報告を受けております。

また本第三者割当増資の割当予定先であるProspect Japan Fund Limited並びにPermal Long Funds - Japan Fundの2つのファンドを紹介いただきました株式会社プロスペクトより、当該2ファンドが反社会的勢力との関係がないことについての確認書を取得する予定であります。なお、株式会社プロスペクトについては、当社が反社会的勢力チェックを行い、該当がないことを確認しておりますが、別途に外部機関を通じて反社会的勢力チェックを実施し、該当なしとの報告を受けております。

#### 4. 割当予定先の保有方針

本第三者割当増資の割当予定先であるProspect Japan Fund Limited、Permal Long Funds - Japan Fund並びに株式会社明和住販の保有方針につきましては中長期的に保有する方針である旨の意向表明を頂いております。

なお、各割当予定先からは、割当された新株式を払込期日より2年間において全部または一部を譲渡する場合、譲渡を受けたものの氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡理由、譲渡方法等をただちに当社に書面にて報告すること、及び当社が当該譲渡内容を株式会社ジャスダック証券取引所に書面にて報告し、株式会社ジャスダック証券取引所が当該報告の内容を公衆の縦覧に供する事に同意する確約書を締結しております。

#### (2) 【募集の条件】

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込 株数単位	申込期日	申込証拠金 (円)	払込期日
21,984	10,992	1株	平成21年11月12日(木)	-	平成21年11月12日(木)

(注) 1. 第三者割当の方法により行うものとし、一般募集は行いません。

2. 上記株式を割当てた者から申込がない場合は、当該株式に係る株式の割当てを受ける権利は消滅いたします。

3. 発行価格は、会社法上の払込金額であり、資本組入額は、会社法上の増加する資本金の額であります。

4. 申込みの方法は、申込期日に後述申込取扱場所へ申込みをし、払込期日に後述払込取扱場所へ発行価額の総額を払い込むものとします。

## 5. 発行価格の算定根拠

当社は、本第三者割当増資の発行価格につきましては、直近の株価が現在の当社及び外部環境を反映した客観的な評価であると判断し、新株式発行に係る取締役会決議日の前取引日(平成21年10月26日)の株式会社ジャスダック証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値(24,400円)を参考とし、これに0.901を乗じた金額である1株21,984円(ディスカウント率9.9%)といたしました。

なお、当社はこの発行価格については、日本証券業協会の「第三者割当増資の取扱いに関する指針」に則ったものであり、有利発行に該当しないものと認識しております。

## (3) 【申込取扱場所】

店名	所在地
株式会社アーバネットコーポレーション 本社	東京都千代田区二番町5番地6

## (4) 【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社りそな銀行 新宿支店	東京都新宿区新宿3丁目2番1号

## 3 【株式の引受け】

該当事項はありません。

## 4 【新規発行による手取金の使途】

## (1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
203,791,680	9,000,000	194,791,680

(注) 1. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。

2. 発行諸費用の概算額の内訳は以下のとおりであります。

業務委託費用 6,200千円、アドバイザー費用 2,000千円、その他費用 800千円

## (2) 【手取金の使途】

上記の差引手取概算額194,791,680円につきましては、全て事業資金とし、現在購入物件が激減しているファミリーマンション等買取再販事業において、いち早く機動的に購入を可能とすることを目的として、新規物件の買取のための手付金等に充当いたします。なお、資金調達後支出までの間は一時的に金融機関に預け入れ適切に保管いたします。

調達する資金の支出予定時期は、平成21年11月から平成22年3月までの間に随時使用する予定であります。

なお、調達する資金使途の合理性に関しては以下のように考えております。

当社は、現在、買取再販事業として、ファミリーマンションの完成物件1棟(23戸)を購入し、その販売活動中であるとともに、来年3月竣工予定物件1棟(24戸)を購入し、建築の継続発注とその販売計画に入っておりますが、今後数棟のファミリーマンションもしくはワンルームマンション購入が必要であります。しかしながら、現在の不動産業界では流通物件数が極端に減少しつつあり、優良物件購入には即座に手付け等を他社に先んじて打つことが必要となってきました。

今回の第三者割当増資により調達できる資金につきましては、これらの優良物件を取得する為の手付金に使用する手許資金として使用することを大きな目的としております。当該資金につきましては、本業における物件開発に有利に働く財務体質の強化を目的としているほか、買取再販事業による優良物件の取得により平成22年6月期黒字転換への貢献度を即すこと



により、企業価値の向上が見込まれます。

したがって、当社は、買取再販事業を有利に展開するための手付金という明確な目的により調達する資金使途は合理性があると強く認識いたしております。

## 第2 【売出要項】

該当事項はありません。

## 第3 【その他の記載事項】

該当事項はありません。

## 第二部 【公開買付けに関する情報】

### 第1 【公開買付けの概要】

該当事項はありません。

### 第2 【統合財務情報】

該当事項はありません。

### 第3 【発行者（その関連者）と対象者との重要な契約】

該当事項はありません。

## 第三部 【追完情報】

### 1. 事業等のリスクについて

後記の「第四部 組込情報」として有価証券報告書（第12期事業年度）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書の提出日（平成21年9月28日）以降、本有価証券届出書提出日（平成21年10月27日）までの間において生じた変更その他の事由は次のとおりであります。なお、変更部分には下線を付してあります。

また、当該有価証券報告書に記載された将来に関する事項は、本有価証券届出書提出日現在において変更の必要はないものと判断しております。

#### (1) 経済情勢の変動について

当社の主要事業である不動産開発事業は、景気動向、金利動向、物件の需要動向、住宅税制等の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立並びに顧客購入意欲の低下の可能性があり、当社販売価格を下げる必要があるなど、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (2) 用地に係るリスクについて

##### 事業用地の取得について

当社では、東京23区を中心に駅から徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競争や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 土壤汚染等によるリスクについて

当社は用地仕入れに際し、土壤汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、売買契約においてこれらの費用を原則、売主負担としておりますが、想定外の土壤汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (3) 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

##### 外注に係るリスクについて

当社は、平成21年6月期において、建築工事の外注先である建設会社の民事再生等の不測の事態並びに株式会社合田工務店への集中的外注が発生いたしました。当社と外注先である建設会社との取引関係に急激な変化が生じた場合、もしくは外注先建設会社の不測の事態は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 販売に係るリスクについて

当社は、平成21年6月期におけるマンション等の開発販売物件（6,591百万円）の32.7%を株式会社明和住販に販売しております。当社と同社は現在、継続的かつ安定的な取引関係にあり、今後も同社との取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、同社との取引関係等に変化が生じた場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、主要取引先であったファンド等が世界的金融不安の影響により一部撤退しており、今後とも主たる販売先としてワンルーム販売会社を選択することになるものと思われま。販売先であるワンルーム販売会社に不測の事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (4) 販売リスクについて

##### 販売用不動産の販売可能性について

当社開発プロジェクトは、施工の前段階で販売先が確定していない場合が多く、施工期間が長期にわたるため、竣工までに不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

##### 営業エリアについて

当社では、営業エリアを東京23区を中心とした首都圏とすることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、東京23区に自然災害やテロなどの不測の事態が発生した場合に当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5)保有不動産の価格変動に係るリスクについて

当社は、販売用不動産並びに仕掛販売用不動産の資産を保有しております。そのため、当該資産の販売価格の変動に伴い、当社業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (6)借入金への依存について

##### 金利の上昇リスクについて

当社は、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、当社の総資産額に占める有利子負債の割合は、平成20年6月期末71.0%、平成21年6月期末66.3%と高水準であります。従いまして、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

##### 調達のリスクについて

資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、取引金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引、社債の発行等、資金調達の円滑化、多様化に努めております。しかしながら、何らかの理由により資金調達に支障が生じた場合には、事業計画が変更となり、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### (7)会社が将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象または状況について

当社の当事業年度における業績は、不動産業を取り巻く環境の急速な悪化(金融機関の不動産融資の厳格化の継続、ファンドの新規投資の大幅な減少、不動産価格の急速な下落等)の影響により、棚卸資産評価損を1,444百万円計上したこと等の結果、営業損失1,479百万円、経常損失1,596百万円、当期純損失1,802百万円となりました。これにより当社の純資産額は前事業年度の2,628百万円から716百万円へと減少し、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような可能性がある事象または状況が発生していると認識しております。

当社はこのような状況に対応すべく、以下の対応を行っております。

##### 金融機関からの借入金の返済対応

当社の開発用不動産の仕入資金は金融機関からの借入により調達しておりますが、一部の物件については戸別決済による販売期間の長期化等の影響により当初の借入期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては金融機関と事前に個別協議を行い借換えに応じていただいております。今後につきましても物件の販売が完了するまでの期日延長の方向で基本的な認識を得ております。

##### 建設会社への工事費の支払い

当社の開発物件の工事費用は、着手金及び上棟時支払金を除いた費用を建設会社が立て替えており、当初工事請負契約締結時には戸別決済の実施とともに竣工後3~4ヶ月後の期日における残金一括支払いとなっておりますが、一部の物件については販売会社の販売期間の長期化等の影響により、戸別決済による当初の支払期間内に販売が完了していないものがあります。

これらについては、建設会社と個別協議を行い、戸別物件の販売完了時期に対応して残金一括支払い期日の契約変更をしております。

##### 有利子負債の圧縮

当社の平成20年6月末の有利子負債は9,799百万円ありましたが、当事業年度末の残高は5,808百万円となり3,990百万円の圧縮を実現しております。これにより、金利負担を軽減するとともに、昨今の金融機関の不動産融資への厳格化による資金調達リスクの低減を図っております。

##### 経費削減の実施

当社では、当事業年度における業績悪化を受け、役員報酬を含む人件費を中心として経費の削減に積極的に取り組んでおります。

上記のとおり、当社は重要な疑義を生じさせるような事象または状況に対して適宜必要と思われる対応を行っており、将

来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような不確実性はないものと判断しております。

(8)設計・建築工事に係るリスクについて

当社は、設計並びに建築工事等を設計事務所並びに建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念に外注先管理をしておりますが、外注先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(9)物件の引渡し時期に係るリスクについて

当社の不動産開発事業において、売上の計上は物件の引渡しによって行われます。このため、天候不順や自然災害などによる工期遅延などにより、引渡し時期が決算期を超えて遅延する場合は、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(10)人材確保について

当社は、事業用地の仕入、完成したマンションの1棟での売却、設計、施工監理、自治体及び近隣との調整など、専門的な知識、経験及び資格が要求されることから、人材の獲得、育成が重要であると認識しております。しかし、優秀な人材の確保、育成が計画通りに進行しない場合には、当社の今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

(11)特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である服部信治は、当社創業以前より不動産開発の業務に長い経験を持ち、創業以来、最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化の意思決定及び事業の推進に至るまで重要な役割を果たしております。当社では、コーポレートガバナンスに基づき、経営体制を整備し、各分野で人材育成、強化を行うことにより、同人に対する依存による経営リスクの軽減に努めておりますが、今後何らかの要因により取締役としての業務執行が困難となった場合には、当社業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(12)法的規制に係るリスクについて

当社の事業は、「建築士法」「宅地建物取引業法」「金融商品取引法」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。当社は、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社の業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

	有効期間	種類	関連する法律	登録等の交付者	取消事由の有無
一級建築士事務所登録	平成24年9月10日	-	建築士法	都道府県知事	有
宅地建物取引業者免許	平成24年10月17日	-	宅地建物取引業法	都道府県知事	有
第2種金融商品取引業登録	-	-	金融商品取引法	関東財務局長	有

## (13) 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社では従来、構造設計事務所による構造計算を建築確認検査機関並びに第三者構造設計事務所によるチェックを行うとともに、社団法人日本建築構造技術者協会会員の設計事務所作成によるチェックシートを使用し、意匠事務所によるチェックも行っております。

当社が開発した全物件について、いずれの物件も建物の構造上、建築基準法に定める耐震性能を疑わせるような特段の事項がないことを確認しておりますが、構造計算書の偽装のような、従来想定できない問題の発生により、業界全体が影響を受け、事態が沈静化するまでに長期間かかることで、風評被害などの予期できない損害が生じた場合には当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## (14) 株式の募集における株式価値の希薄化の可能性について

今回の本第三者割当増資により新たに増加する株式数は、平成21年10月27日現在の当社の発行済株式総数35,016株に対し約26.4%となります。

本第三者割当増資は、当社の株式価格に影響を与える、一定の希薄比を生じる規模であると当社は認識しておりますが、資本増強による金融機関の融資における優位性と、重要な取引先である株式会社明和住販との資本関係強化並びにマンション買取再販事業における手元流動性の増加による他社に対する優位性は、当社業績並びに企業価値の向上への貢献と株価への影響を考慮すれば、既存株主の利益に通じるものと考えております。

また、重要取引先との資本関係の強化と一層のパートナーシップは、当社の将来にわたる業績への貢献度は非常に高いものと認識いたしております。

これらの事由により、本第三者割当増資による新株式の発行数量及び株式の希薄化の規模は、合理的な規模であると、当社は確信しております。

## (15) 平成21年11月12日付第三者割当増資に伴う大株主に関するリスクについて

本第三者割当増資により、本届出書提出日現在の当社の発行済株式総数35,016株に対して9,270株増加いたしますが、当社における持株比率については、当該増加株式の割当予定先であるProspect Japan Fund Limited及びPermal Long Funds - Japan Fundは夫々4,375株増加する結果、各々9.87%を有し、株式会社明和住販は520株増加する結果、1.58%を有し、各社とも上位10位以内の大株主になります。

当該割当予定先である各社からは、割当された新株式を払込期日より2年間において全部又は一部を譲渡した場合は、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由、譲渡方法等を当社に書面にて報告すること、及び当社が当該譲渡内容を株式会社ジャスダック証券取引所に書面にて報告し、株式会社ジャスダック証券取引所が当該報告の内容を公衆の縦覧に供することに同意する確約書を締結しております。

したがって、今後、割当予定先または当社の業績や財政状態の変化、あるいは株式市場の動向等により、割当予定先が引き受けた新株式を売却せざるを得ない状況になった場合には、売却により当社株式の需給バランスが崩れ、既存株主が損失を被る可能性があります。

## (16) 潜在株式について

当社は、当社の業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社役員および従業員を対象として新株予約権(以下「ストックオプション」という)を付与しており、今後もストックオプション制度を継続する方針であります。

現在付与しているストックオプションに加えて、今後付与されるストックオプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。

また、ストックオプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 訴訟等の可能性について

当社は、コンプライアンス委員会の設置並びに従業員への啓蒙活動等により、訴訟等の発生を回避する企業努力を行っております。その結果、本資料提出日現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後当社が販売した物件における瑕疵の発生や建築に際しての騒音・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民からのクレーム並びにこれらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があります。

これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

(18) その他について

当社は事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを出来るだけ回避しあるいはそのリスクへの対策を十分に行うよう努めております。しかしながら、当社が事業遂行するに当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

## 第四部 【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでおります。

有価証券報告書	事業年度 (第12期)	自 平成20年7月1日 至 平成21年6月30日	平成21年9月28日 関東財務局長に提出
---------	----------------	-----------------------------	-------------------------

なお、上記書類は、金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを開示用電子情報処理組織による手続の特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に基づき本届出書の添付書類としております。

## 第五部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 第六部 【特別情報】

### 第1 【保証会社及び連動子会社の最近の財務諸表又は財務書類】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書

平成20年 9月25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

### あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 牧野 隆一  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治  
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの平成19年7月1日から平成20年6月30日までの第11期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバネットコーポレーションの平成20年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 追加情報

重要な会計方針に記載されているとおり、会社は当事業年度より「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 平成18年7月5日）を適用しているため、この会計基準により財務諸表を作成している。

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

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成21年9月25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

### あずさ監査法人

指定社員 公認会計士 牧野 隆一  
業務執行社員

指定社員 公認会計士 浅野 俊治  
業務執行社員

#### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの平成20年7月1日から平成21年6月30日までの第12期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバネットコーポレーションの平成21年6月30日現在の財政状態並びに同日をもって終了する事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、平成21年9月25日開催の第12回定時株主総会において、資本準備金の減少及び剰余金の処分に関する議案が承認された。

### < 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アーバネットコーポレーションの平成21年6月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。財務報告に係る内部統制を整備及び運用並びに内部統制報告書を作成する責任は、経営者にあり、当監査法人の責任は、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。また、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。内部統制監査は、試査を基礎として行われ、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果についての、経営者が行った記載を含め全体としての内部統制報告書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、内部統制監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、株式会社アーバネットコーポレーションが平成21年6月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

- 
- 1 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は有価証券報告書提出会社が別途保管しております。
  - 2 財務諸表の範囲にはXBRLデータ自体は含まれていません。