

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成24年9月27日

【事業年度】 第15期(自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)

【会社名】 株式会社アーバネットコーポレーション

【英訳名】 URBANET CORPORATION CO.,LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 服部信治

【本店の所在の場所】 東京都千代田区二番町5番地6

【電話番号】 03 - 3512 - 5111(代表)

【事務連絡者氏名】 取締役 常務執行役員 管理本部長  
鳥居清二

【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 常務執行役員 管理本部長  
鳥居清二

【縦覧に供する場所】 株式会社大阪証券取引所  
(大阪市中央区北浜一丁目8番16号)

## 第一部 【企業情報】

### 第1 【企業の概況】

#### 1 【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成20年 6月	平成21年 6月	平成22年 6月	平成23年 6月	平成24年 6月
売上高	(千円)	9,353,370	9,388,275	10,592,863	5,026,475	6,818,330
経常利益 又は経常損失( )	(千円)	311,603	1,596,948	98,886	132,119	422,362
当期純利益 又は当期純損失( )	(千円)	152,253	1,802,462	97,573	127,226	421,412
持分法を適用した場合の 投資利益	(千円)					
資本金	(千円)	603,187	603,187	705,083	705,083	705,083
発行済株式総数	(株)	17,508	17,508	44,286	44,286	44,286
純資産額	(千円)	2,628,901	716,675	966,359	1,034,210	1,419,058
総資産額	(千円)	13,809,253	8,758,529	3,816,983	4,707,001	5,623,410
1株当たり純資産額	(円)	150,154.30	42,157.40	22,693.52	12,095.17	16,179.99
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額)	(円)	5,000 ( )	2,000 ( )	1,500 ( )	1,500 ( )	2,000 ( )
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( )	(円)	8,719.96	104,847.12	2,478.00	1,498.41	4,958.93
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	(円)	8,127.74		2,442.62	1,484.05	4,908.35
自己資本比率	(%)	19.0	8.2	25.2	21.8	25.0
自己資本利益率	(%)	5.8	107.8	11.6	12.7	34.6
株価収益率	(倍)	8.2		11.2	8.2	3.3
配当性向	(%)	57.3		60.5	50.1	20.2
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	2,753,651	2,827,428	3,635,721	1,176,786	46,945
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	148,652	88,008	28,812	49,627	125,790
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	4,030,831	4,097,849	3,279,436	745,773	137,493
現金及び現金同等物 の期末残高	(千円)	2,189,085	1,006,673	1,391,771	911,131	1,221,360
従業員数 〔外、平均臨時雇用者数〕	(名)	37 〔 8 〕	43 〔 7 〕	26 〔 1 〕	20 〔 3 〕	22 〔 7 〕

(注) 1 売上高には、消費税等は含まれておりません。

- 2 第11期、第12期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、あずさ監査法人の監査を受けております。第13期、第14期及び第15期の財務諸表については金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。
- 3 第12期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益及び株価収益率については、当期純損失を計上しているため記載しておりません。
- 4 従業員数は、就業人員数であり従業員数欄の〔外書〕は、臨時従業員の年間平均雇用人員数であります。
- 5 持分法を適用した場合の投資利益については、第11期、第12期、第13期、第14期及び第15期については、関連会社がないため記載しておりません。
- 6 平成21年7月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。それぞれの当該株式分割に伴う影響を加味し、遡及修正を行った場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると以下のとおりとなります。

回次	第11期	第12期
決算年月	平成20年6月	平成21年6月
1株当たり純資産額 (円)	75,077.15	21,078.70
1株当たり当期純利益 又は当期純損失( ) (円)	4,359.98	52,423.56
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	4,063.87	
1株当たり配当額 (内、1株当たり中間配当額) (円)	2,500.00 ( )	1,000.00 ( )

- 7 第11期より「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)を早期適用しております。
- 8 当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。

当社は、平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 2 【沿革】

株式会社アーバネットコーポレーション設立以後の経緯は、次の通りであります。

年 月	概 要
平成9年7月	東京都新宿区新宿一丁目24番7号において、土木・建築の設計、不動産の売買・賃貸及びその仲介を目的として株式会社アーバネット（現当社）設立（資本金1,000万円）
平成9年9月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第42424号）
平成9年10月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）75706号）を取得
平成10年11月	建築・土木工事の設計及び測量を目的として、当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を設立
平成12年6月	当社100%出資子会社である有限会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネット設計連合に組織変更
平成12年12月	マンション開発販売事業を開始 不動産の売買・仲介・企画及び近隣調整業務を目的として、当社66.7%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを設立
平成14年2月	不動産賃貸事業を開始
平成14年3月	本社を東京都新宿区新宿一丁目5番1号に移転 社名を現在の株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更
平成14年6月	戸建開発販売事業を開始
平成17年2月	本社を東京都千代田区二番町5番地6に移転 当社の連結子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを100%出資子会社化 当社100%出資子会社である有限会社エイチ・ケイズ・コーポレーションを株式会社ユークリッドプランニングに商号及び組織変更 当社100%出資子会社である株式会社アーバネット設計連合を株式会社アーバネットデザインパートナーズに商号及び組織変更
平成17年7月	当社100%出資子会社株式会社アーバネットデザインパートナーズ及び株式会社ユークリッドプランニングを吸収合併
平成17年12月	特定建設業の許可（東京都知事 許可（特-17）第124935号）を取得
平成18年10月	信託受益権販売業登録（関東財務局長（売信）第416号）
平成19年3月	ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成19年9月	金融商品取引法施行に伴い信託受益権販売業より第二種金融商品取引業に変更登記（関東財務局長（金商）第1178号）
平成20年10月	四谷営業所を開設（東京都千代田区二番町12番地12） 営業部門を新設し、他社開発のファミリーマンションの新築残戸買取再販事業を開始
平成22年4月	ジャスダック証券取引所と大阪証券取引所との合併に伴い、大阪証券取引所（JASDAQ市場）に上場となる。
平成22年5月	四谷営業所を閉鎖
平成22年10月	大阪証券取引所ヘラクレス市場、同取引所JASDAQ市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、大阪証券取引所JASDAQ（スタンダード）に上場となる。

### 3 【事業の内容】

当社は、設立以来首都圏を主たる営業地域として、不動産の開発販売、事業用地の仕入販売、不動産売買の仲介業務、設計・施工監理の業務受託及び不動産賃貸等などの不動産事業を行ってまいりました。特に、当社は、設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、ユーザーニーズに応える効率性とデザイン性や芸術性を融合した「ものづくり」にこだわり、独自性を追求し、この数年は投資用ワンルームマンションを事業の中核として、自社ブランドの確立をすすめてまいりました。

また、少人数制のもと効率的で高利潤を追求できるビジネスモデルを構築することによって、平成19年3月にジャスダック市場に上場することができております。

しかしながら、リーマンショック以来の不動産市場の急激な低迷と外資系を中心とした不動産ファンドの一部撤退という不動産業界の厳しい環境に対応できるように、販売力の強化のため取引先ワンルーム販売会社の拡大とともに、他社が開発したファミリーマンションの新築残戸物件や中古物件のリノベーション再販事業を実施しております。

また、販売物件の多様化を図るために、従来からの事業の中核である投資用ワンルームマンションの他に、分譲用のファミリーマンションやDINKS向けのコンパクトマンションの開発、販売にも取り組んでおります。

当社の事業内容及び当該事業は、以下のとおりです。なお、当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。

#### (1) 不動産開発販売

当社は、首都圏特に東京23区において、多数の土地情報並びに市場の賃貸情報を収集し、駅から10分以内の立地条件を基本として、当社が投資用ワンルームマンションを開発した場合の建築費や販売価格等をシュミレーションし、一定利回りを確保できる見通しのある物件を厳選して事業用地として取得しております。

事業用地取得後は、さらに詳細な調査、設計プランの検討を重ね、本来その土地のもつ収益性を一層増大させるプランを作成するとともに、当社が基調としておりますモノトーンの外観デザインやエントランス並びに室内の効率性に自社開発ファシリティを加えて、当社開発物件の更なる差別化を図っております。

当然のことながら、取得後の環境等の変動により開発後の販売に多くの利潤を望めない事態になった場合は、購入時の状態や建築確認取得などにより土地の価値を向上させた状況で販売することもございます。

当社は、平成15年以降、東京23区内の利便性のある立地における「投資用ワンルームマンション」の開発に経営資源を集中し、不動産ファンドやワンルーム販売会社並びに一般顧客に1棟で販売することを中核業務としてまいりましたが、前述いたしましたとおり、従来からの中核業務のほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲用マンションの開発・分譲にも積極的に着手しております。

なお、このほか不動産開発販売には設計・施工監理等の業務受託業務がございます。

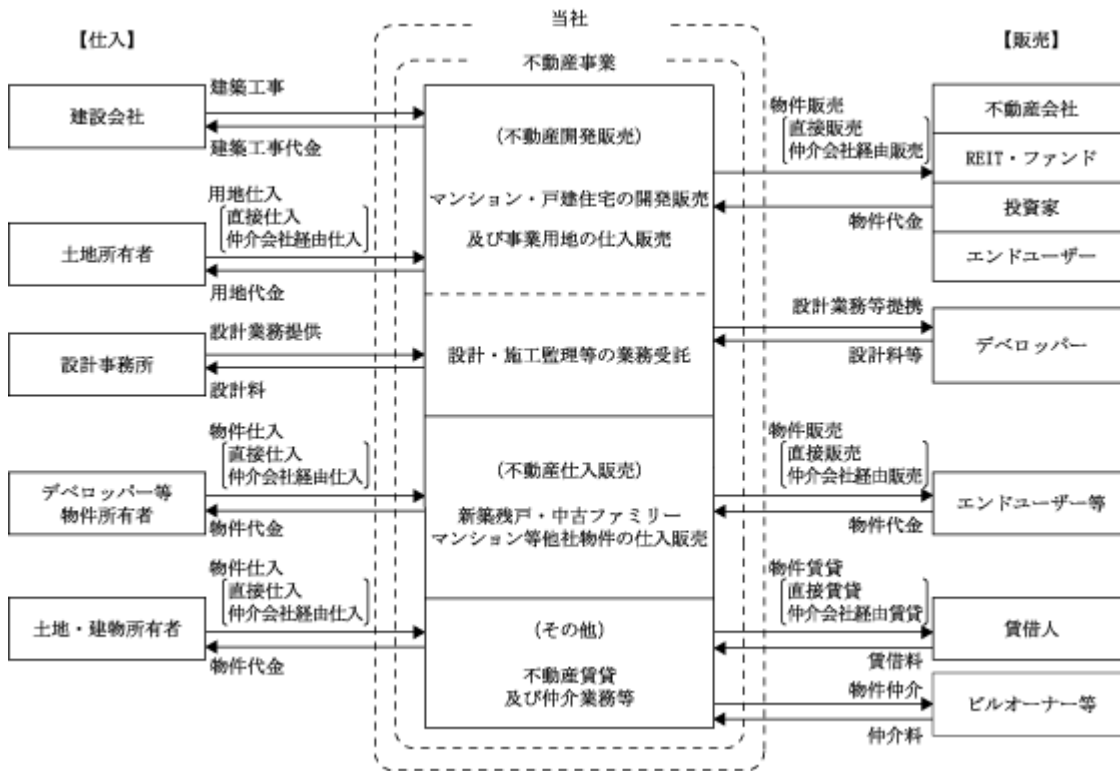
#### (2) 不動産仕入販売

当社は、前述いたしましたとおり、他社が開発したファミリーマンションの新築残戸物件や中古物件のリノベーション買取再販事業を実施しております。

#### (3) その他

その他には、不動産売買等の仲介業務やアパート・マンションの建物、住戸を取得し、賃貸する賃貸事業がございます。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。



#### 4 【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5 【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

当社は単一セグメントのため、事業本部別の従業員数を示すと次のとおりであります。

平成24年6月30日現在

従業員数(名)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(円)
22〔7〕	37.1	4.8	6,651,455

事業本部の名称	従業員数(名)
都市開発事業本部	15〔3〕
管理本部	7〔4〕
合計	22

(注) 1 従業員数は就業人員数であり、臨時従業員数は〔 〕内に年間平均雇用人員を外数で記載しております。

2 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

##### (2) 労働組合の状況

当社には労働組合は結成されておませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【業績等の概要】

#### (1) 業績

当事業年度におけるわが国経済は、長引くユーロ圏の金融信用不安や、回復が遅れるアメリカ経済に中国経済の減速が加わる安定しない世界経済の中、株安円高基調は依然として継続いたしました。また、内需についても昨年3月11日の東日本大震災からの復旧復興も遅々として進まず、原子力発電所再稼働問題に伴う電力の需給バランスや再生可能エネルギーへの転換も、混乱を続ける国内政治と相まって進んでおりません。これらのマイナス要因の中にあっても、日本経済は緩やかな回復の兆しを見せてきておりますが、消費税増税を含んだ先行き不透明感は否めない状況が続いております。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、不動産価格の下落基調は緩やかになり、首都圏では既に地価の上昇を見ております。また、住宅エコポイント制度の復活や住宅金融支援機構の金利優遇制度等を背景に、2012年上半年期の首都圏の新規マンション供給戸数は前年同期より増加し、先行指標となる新設住宅着工戸数も前年を上回る水準で推移する等、持ち直しの動きが見られております。特に年金支給年齢に言及された昨年秋より、投資用ワンルームマンションの販売は活況を呈しており、業績拡大に向けた明るさが見られ始めております。但し、世界経済の動向や国内所得・雇用環境は依然として厳しく、確実に近づく消費税増税の影響も不透明な中、当社を取り巻く環境はまだまだ予断を許さない状況であると認識しております。

このような事業環境にありまして、当社は、新規開発物件の購入と竣工開発物件の早期売却を進めるとともに、リーマンショック時の最後の保有不動産であり、金融機関等から当社の経営リスクと認識されていた目黒商業用地売却に全社を挙げて注力してまいりました。この結果、当事業年度末において目黒商業用地を売却するとともに当該物件への融資残高を完済することができました。これにより、当事業年度末においては、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は全て解消し、新たなステージに向かう準備は完了したと認識しております。当事業年度におきましては、分譲用コンパクトマンション2棟、投資用ワンルームマンション5棟及びリノベーション再販1物件を完売し、6月に竣工の分譲用コンパクトマンション『アジュールコフレ大森パークフロント』は全戸契約完売しております。この他、短期的な収益実現を目的として、共同事業となる事業用地3物件を売却しております。

なお、営業外収益として、オペレーティングリースの匿名組合事業への出資において、借主が購入選択権を行使したことに伴う投資事業組合運用益を100百万円計上しております。

この結果、当事業年度における業績は、売上高は6,818百万円（前期比35.6%増）、営業利益461百万円（前期比94.8%増）、経常利益422百万円（前期比219.7%増）、当期純利益421百万円（前期比231.2%増）といずれも前事業年度に比べて大幅に黒字額を増加させ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。なお、当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。

#### （不動産開発販売）

分譲用コンパクトマンション2棟（32戸）及び投資用ワンルームマンション5棟（222戸）の売却、共同事業となる入谷・新中野・目黒の事業用地売却を合わせて、売上高6,340百万円（前期比52.1%増）となりました。

また、前事業年度において地位譲渡を行った共同事業（菊川 PJ）に係る設計・施工監理等の業務受託により売上高は23百万円（前期比196.4%増）となり、それらの関連業務を合わせた不動産開発販売の売上高合計は6,380百万円（前期比52.2%増）となりました。

#### （不動産仕入販売）

中古ファミリーマンションのリノベーション再販による1物件（6戸）のエンドユーザー向け販売、投資用ワン

ルームマンションの新築残戸買取再販による1物件(6戸)の卸販売及びそれらの関連業務を合わせた不動産仕入販売の売上高合計は383百万円(前期比50.4%減)となりました。

(その他)

不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は54百万円(前期比10.7%減)となりました。

## (2) キャッシュ・フローの状況

当事業年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前期末比310百万円増の1,221百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により獲得した資金は、46百万円(前期は1,176百万円の支出)となりました。これは主に、税引前当期純利益を422百万円計上、仕入債務が244百万円、前受金が153百万円それぞれ増加した一方で、新規の不動産開発用土地の取得等によるたな卸資産が791百万円増加したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動により獲得した資金は、125百万円(前期は49百万円の支出)となりました。これは主に、オペレーティングリースの匿名組合事業への出資において、出資金の分配による収入75百万円を計上したほか、定期預金について払戻しによる収入90百万円を計上した一方で、預入による支出34百万円を計上したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動により獲得した資金は、137百万円(前期比81.6%減)となりました。これは主に、不動産開発事業等に関する新規の長期借入金の増加による収入2,742百万円を計上した一方で、長期借入金の返済による支出2,143百万円及び短期借入金の減少419百万円をそれぞれ計上したことによるものであります。



## 2 【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社は、不動産開発事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

### (2) 受注の状況

当社は、受注生産を行っていませんので、受注状況の記載はしていません。

### (3) 販売実績

事業内容	内 訳	当事業年度 自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日		
		販売高(千円)	割合(%)	前期比(%)
不動産開発販売	マンション・戸建住宅の開発販売及び事業用地の仕入販売	6,340,374	93.0	152.1
	設計・施工監理等の業務受託	23,563	0.4	296.4
	不動産開発販売の関連業務	16,455	0.2	102.6
	小計	6,380,394	93.6	152.2
不動産仕入販売	新築残戸物件等（他社開発物件）の仕入販売及び関連業務	383,198	5.6	49.6
その他	不動産賃貸及び仲介業務等	54,737	0.8	89.3
合計		6,818,330	100.0	135.6

(注) 1 金額は販売価格によっております。

2 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 不動産開発販売における主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前事業年度 自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日		当事業年度 自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
株式会社明和	881,788	17.5	2,203,506	32.3
日神住宅サポート株式会社	500,000	9.9	-	-
株式会社アセットリード	-	-	1,354,634	19.9
プロパティ・インベストメント・マネージャーズ株式会社	-	-	768,164	11.3
伊藤忠都市開発株式会社	-	-	660,000	9.7

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

- 4 不動産開発販売（分譲用マンションの開発販売）及び不動産仕入販売（新築残戸物件等（他社開発物件）の仕入販売）における主な物件別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。当該物件は、主に個人客への販売となりますので、物件名と販売戸数で表示しています。

物件名	前事業年度 自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日		当事業年度 自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	
	販売高(千円)	割合(%)	販売高(千円)	割合(%)
アジュールコフレ大森パークフロント(27戸)	-	-	808,427	11.9
グランアジュール大倉山(46戸)	1,645,436	32.7	-	-
アジュールコフレ三軒茶屋(18戸)	753,873	14.5	-	-
マンション高輪(6戸)	-	-	244,400	3.6
アジュールコフレ渋谷神泉(12戸/5戸)	526,439	10.5	244,390	3.6
クリオ柏(19戸)	409,184	8.1	-	-

(注)1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. アジュールコフレ渋谷神泉の販売戸数は、（前事業年度/当事業年度）と表示しています。

### 3 【対処すべき課題】

今後のわが国経済の見通しにつきましては、大統領選挙を終える米国経済並びに中国経済等の海外経済の回復への期待感に加え、消費税増税に対応する駆け込み需要の開始や復興関連需要等を背景に公共投資や東北を中心とした住宅投資等を牽引役として、国内経済は緩やかながらも回復基調をたどることが見込まれます。但し、欧州経済の更なる悪化や円高の進行及び原発停止に伴う生産の低迷等といったリスク要因も存在しており、こうした要因の影響については留意する必要があると考えられます。

当社が属する不動産業界に関しましては、国内景気の回復を背景として徐々に回復基調にはあるものの、所得・雇用環境が依然として厳しい状況の中、相次ぐ自然災害、国内政治の動向等のリスクもあり、本格的な回復には暫く時間を要するものと思われます。一方、消費税増税をにらんだ住宅の駆け込み購入が増加する兆しも見え始めており、それに対応した住宅建設の着工が増加する一方、建築費の上昇も見込まれます。

このような経済環境のもと、次期事業年度の業績につきましては、当事業年度より計上を持ち越した2物件（分譲用コンパクトマンション1棟（9戸）・投資用ワンルームマンション1棟（8戸））のほか、現在着工中の投資用ワンルームマンション5棟（232戸）、分譲用ファミリーマンション1棟（44戸）による売上計上に加え、共同事業による土地転売にも取り組むとともに、経費削減・経営の合理化・効率化のための経営努力は今後とも継続強化してまいります。が、今後は、特に以下の点を重要課題として取り組んでまいります。

#### (1)販売力の強化

販売物件の多様化を図るため、今後とも当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほかに、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも積極的に手がけていく予定であり、従来にも増して最終実需顧客向けの販売力の強化が緊急の重要課題と認識しております。

当社は、投資用ワンルームマンションにおいては、当社の主たる取引先であり、株主でもある株式会社明和との包括的なパートナーシップ契約のもと、強固な関係を維持するとともに、販売先となるワンルーム販売会社数を厳選しつつ増加させてまいります。また、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションにおいては、従来から行っている実績のある外部販売会社との積極的な業務提携や、販売物件の企画や特性を考慮した効果的な販売戦略を適時に実施していくためのコンサルティング会社等との業務委託契約の締結による販売サポート体制の整備のほかに、開発営業部の人員補充を行うことにより、販売力の強化を目指してまいります。

#### (2)事業用地取得と競争力の強化

事業用地の更なる選別と開発物件の差別化による競争力の強化が緊急課題と認識しております。

このような状況に対し、情報収集の強化や事業開発物件の精査並びに当社の特徴を生かしたプラン設計などに注力し、利益率の維持、向上を目指してまいります。

#### (3)不動産開発事業の多様化

従来、当社開発案件の中核は、投資用ワンルームマンションとなっておりますが、当社業績並びに経済環境を精査しながら、開発販売実績のあるコンパクトマンションやファミリーマンションなどを今後とも手がけることで企画・開発内容の多様化を図ってまいります。

また、リノベーション事業、建設会社等との共同事業並びに不動産の流動化などにも取り組んでまいります。

#### (4)ブランドの確立

アジュールシリーズの特徴である機能的で、デザインや芸術性の高い「ものづくり」を推し進め、今後開発していく様々な物件で高い評価を受けられる様にブランドの確立を目指してまいります。

## 4 【事業等のリスク】

当社の事業展開上のリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。また、当社としては必ずしもリスクとは考えていない事項についても、投資判断の上で、あるいは当社の事業活動を理解する上で重要と考えられる事項については、情報開示の観点から記載しております。

当社は、これらリスクの発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針であります。当社株式に関する投資判断は、本項以外の記載内容も合わせて慎重に検討した上で行う必要があります。

なお、これらの記載は当社の事業等及び当社株式への投資に係るリスクを全て網羅するものではありません。また、将来に関する事項につきましては、当事業年度末日現在において判断したものであります。

### (1)経済情勢の変動について

当社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、住宅税制等各種税制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、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、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区を中心とした首都圏の駅から徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めています。他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社の業績に影響を及ぼす可能性があります。

#### 土壌汚染等によるリスクについて

当社は用地仕入れに際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、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、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社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24年6月期においても、建築工事の外注先として株式会社合田工務店への外注が集中しております。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24年6月期におけるマンション等の開発販売物件の44.6%を株式会社明和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、従来の主要取引先であったファンド等の撤退により、今後とも投資用ワンルームマンションの主たる販売先としては、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れます。販売先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のうち、投資用ワンルームマンションにおいて、販売先の確定に時間がかかった場合に、不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、その結果、販売用不動産が滞留する可能性があります。

また、販売物件の多様化を図るため、従来からの当社の主力商品であります投資用ワンルームマンションのほか、ファミリーマンションやコンパクトマンション等の分譲型マンションも手がけておりますが、最終実需顧客

(エンドユーザー)向けの販売となるため、景気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23年6月期末67.9%、平成24年6月期末60.1%と高水準であります。したがって、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社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、社債やワラントの発行の検討等、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)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。

#### (8)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。

#### (9)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、自治体との調整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、もしくは人材の流出が大規模に発生した場合は、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。

#### (10)特定の人物への依存について

当社の代表取締役社長である服部信治は、当社創業以前より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、当社の業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(11)法的規制に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29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

(12) 構造計算書偽装問題に係る影響について

当社では、平成19年6月の建築基準法の改正に伴い、全プロジェクトにおいて建築確認申請の中で、構造設計事務所による構造計画書について建築確認検査機関並びに構造計算適合性判定機関によるダブルチェックを受けております。また、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て、意匠事務所によるチェックも継続して行っております。

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。

(13) 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。なお、平成24年6月30日現在の発行済株式総数44,286株に対してストック・オプションにより潜在株式数は3,652株となっております。

(14) 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、本書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等からのクレームに起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

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

(15) その他について

当社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。

5 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当事業年度末現在において当社が判断したものであります。

### (1) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、わが国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して作成しております。その作成には、会計方針の選択・適用、決算日における資産・負債の報告金額及び報告期間における収益・費用の報告金額に影響を与える見積りを必要とします。これらの見積りについて過去の実績等を勘案し合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性のため、実際の結果と異なる場合があります。

当社は、特に次の重要な会計方針及び見積りが財務諸表に重要な影響を及ぼす事項であると考えております。

#### たな卸資産の評価基準及び評価方法

主なたな卸資産であります。販売用不動産、仕掛販売用不動産及び仕掛品の評価基準及び評価方法につきましては、個別法による原価法（貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定）を採用しております。

### (2) 当事業年度の経営成績の分析

#### 売上高・売上総損益

当事業年度における当社の業績は、売上高は、6,818百万円（前期比35.6%増）となりました。

事業別の売上高は、不動産開発販売が2棟のコンパクトマンション及び5棟のワンルームマンションのほか、共同事業（入谷PJ）の地位譲渡や新中野PJと目黒PJの事業用地売却などにより売上高6,380百万円（前期比52.2%増）となりました。

不動産仕入販売では、中古ファミリーマンションのリノベーション再販1物件及び買取再販物件としてファミリーマンションの新築残戸1物件などにより、383百万円（前期比50.4%減）となりました。

その他では、不動産賃貸業等により、その他事業の売上高合計は54百万円（前期比10.7%減）となりました。

売上原価は、5,563百万円（前期比41.4%増）となり、この結果、売上総利益は、1,254百万円（前期比14.9%増）となりました。

#### 販売費及び一般管理費・営業損益

当事業年度における販売費及び一般管理費は、前事業年度に比べて従業員の増加等に伴い人件費が増加しましたが、不動産開発販売における分譲用コンパクトマンションのエンドユーザー向け販売促進のための広告宣伝費等の販売経費の抑制や、前事業年度に引き続き経費の削減に積極的に取り組むことにより、793百万円（前期比7.3%減）となりました。

この結果、営業利益は、461百万円（前期比94.8%増）となりました。

#### 営業外損益・経常損益

当事業年度における営業外収益は、オペレーティングリースの匿名組合事業への出資において、借主が購入選択権を行使したことに伴い、投資事業組合運用益を100百万円計上したことなどにより、106百万円（前期比308.3%増）となりました。営業外費用は、開発用土地取得のための金融機関等からの新規借入などにより、145百万円（前期比11.1%増）となりました。

この結果、経常利益は422百万円（前期比219.7%増）となりました。



特別損益・法人税等（法人税等調整額含む）・当期純損益

当事業年度における特別損益の計上はありません。法人税等につきましては、今後の業績見通しなどを踏まえて繰延税金資産の回収可能性を慎重に検討した結果、前事業年度と同様に繰延税金資産は未計上とすることにいたしました。

この結果、当期純利益は421百万円（前期比231.2%増）となりました。

(3) 当事業年度の財政状態の分析

流動資産

当事業年度における流動資産は、前期末に比べ1,044百万円増加し、5,362百万円となりました。これは主として現金及び預金が292百万円及び仕掛販売用不動産が806百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定資産

当事業年度における固定資産は、前期末に比べ128百万円減少し、261百万円となりました。これは主として出資金が60百万円及び長期預金が38百万円それぞれ減少したことによるものであります。

流動負債

当事業年度における流動負債は、前期末に比べ492百万円増加し、2,752百万円となりました。これは主として短期借入金が419百万円減少した一方、買掛金が244百万円、前受金が153百万円及び1年内返済予定の長期借入金が559百万円それぞれ増加したことによるものであります。

固定負債

当事業年度における固定負債は、前期末に比べ38百万円増加し、1,451百万円となりました。これは主として長期借入金が39百万円増加したことによるものであります。

純資産

当事業年度における純資産は、前期末に比べ384百万円増加し、1,419百万円となりました。これは主として利益剰余金が357百万円増加した一方、自己株式が21百万円減少したことによるものであります。

(4) 資本の財源及び資金の流動性についての分析

キャッシュ・フローの分析

「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載しております。

資金需要及び資金調達

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

### 第3 【設備の状況】

#### 1 【設備投資等の概要】

当事業年度において、重要な設備の取得、売却、除却等はありません。

#### 2 【主要な設備の状況】

当社は不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。

平成24年6月30日現在

事業所名 (所在地)	事業内容	設備の内容	帳簿価額(千円)				従業員数 (名)
			建物	土地 (面積㎡)	敷金・保証金	合計	
本社 (東京都千代田区)	不動産開発販売 不動産仕入販売 その他	本社設備	5,124	-	13,721	18,846	22〔7〕
ワコーレ錦糸町 (東京都江東区)	その他	賃貸不動産	53,966	13,571 (159.87)	-	67,537	-
アジュールコート石川台 (東京都大田区)	その他	賃貸不動産	40,294	61,802 (149.34)	-	102,096	-

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

事業所名 (所在地)	事業内容	設備の内容	専有面積 (㎡)	賃貸期間	年間賃料 (千円)	年間共益費 (千円)
本社 (東京都千代田区)	不動産開発販売 不動産仕入販売 その他	事務所	309.85	2年間	19,402	3,374

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

#### 3 【設備の新設、除却等の計画】

##### (1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

##### (2) 重要な設備の除却等

該当事項はありません。

## 第4 【提出会社の状況】

### 1 【株式等の状況】

#### (1) 【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種 類	発 行 可 能 株 式 総 数 (株)
普 通 株 式	160,000
計	160,000

(注) 平成24年6月8日開催の取締役会決議に基づき、平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しており、それに伴い定款の変更を行い、提出日現在の発行可能済株式数は160,000株増加し、320,000株となっております。

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成24年6月30日)	提出日現在 発行数(株) (平成24年9月27日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	44,286	88,572	大阪証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株制度を採用していない ため、単元株式数はありませ ん。
計	44,286	88,572		

(注) 平成24年6月8日開催の取締役会決議に基づき、平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しており、発行済株式数は44,286株増加しております。

## (2) 【新株予約権等の状況】

平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。  
平成17年10月28日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成24年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年8月31日)
新株予約権の数 (個)	237	237
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	1,422	2,844
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	21,217	10,609
新株予約権の行使期間	自 平成19年10月29日 至 平成27年10月28日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 21,217 資本組入額 10,609	発行価格 10,609 資本組入額 5,305
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由の存する場合は地位喪失後6ヶ月以内(ただし行使期間内に限り)または権利行使期間開始日より6ヶ月以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項		

(注) 1 新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。

2 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

3 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものは除く。)は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

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

4 平成18年11月1日をもって、1株を3株に分割しております。

5 平成21年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

6 平成24年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成19年9月27日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成24年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年8月31日)
新株予約権の数 (個)	149	149
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	298	596
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	33,689	16,845
新株予約権の行使期間	自 平成22年8月8日 至 平成25年8月7日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 33,689 資本組入額 16,845	発行価格 16,845 資本組入額 8,423
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。ただし、任期満了による退任、定年退職、その他正当な理由の存する場合は地位喪失後6ヶ月以内(ただし行使期間内に限る)または権利行使期間開始日より6ヶ月以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5	(注) 5

(注) 1 新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。

2 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

3 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合(新株予約権の行使によるものは除く。)は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

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

- 4 平成21年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。
- 5 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収合併、新設合併、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することといたします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものとしたします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割契約、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものとしたします。
- (1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数  
残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
  - (2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類  
再編成対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、1株当たり行使価額を調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。
  - (5) 新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。
  - (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (7) 新株予約権の譲渡制限  
譲渡による取得については、再編成対象会社の承認を要するものとする。
  - (8) 新株予約権の取得に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (9) その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。
- 6 平成24年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

## 平成21年9月25日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成24年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年8月31日)
新株予約権の数 (個)	940	940
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	940	1,880
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	26,000	13,000
新株予約権の行使期間	自 平成24年3月12日 至 平成25年3月11日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 26,000 資本組入額 13,000	発行価格 13,000 資本組入額 6,500
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	(注) 4

(注) 1 新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。

2 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

3 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものは除く。）は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

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

4 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することいたします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものいたします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものいたします。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。



- (3)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、1株当たり行使価額を調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。
  - (5)新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。
  - (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (7)新株予約権の譲渡制限  
譲渡による取得については、再編成対象会社の承認を要するものとする。
  - (8)新株予約権の取得に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (9)その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。
- 5 平成24年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

## 平成22年9月24日定時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成24年6月30日)	提出日の前月末現在 (平成24年8月31日)
新株予約権の数 (個)	992	992
新株予約権のうち自己新株予約権の数		
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数 (株)	992	1,984
新株予約権の行使時の払込金額 (円)	27,116	13,558
新株予約権の行使期間	自 平成25年5月14日 至 平成26年5月13日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額 (円)	発行価格 27,116 資本組入額 13,558	発行価格 13,558 資本組入額 6,779
新株予約権の行使の条件	(1)権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役および従業員の地位にあることを要するものとする。 (2)新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとする。 (3)その他の行使の条件については、株主総会決議および取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによる。	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項		
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 4	(注) 4

(注) 1 新株予約権の数、新株予約権の目的となる株式の数は、退職によって権利を喪失したことにより消却した数を控除しております。

2 新株予約権1個につき目的となる株式の数は、株式分割や株式併合を行う場合、適宜調整するものいたします。

3 新株予約権の行使時の払込金額は、発行日以降、株式の分割または併合を行うときは、次の算式により調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

$$\text{調整後払込金額} = \text{調整前払込金額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

また、新株予約権発行日以降に、時価を下回る価格で新株を発行する場合（新株予約権の行使によるものは除く。）は、次の算式により払込金額を調整するものいたします。ただし、調整の結果生じる1円未満の端数については、これを切り上げるものいたします。

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

4 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る。）、吸収分割、新設分割、株式交換又は株式移転（以上を総称して以下、「組織再編成行為」という。）をする場合において、組織再編成行為の効力発生の時点において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という。）の新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編成対象会社」という。）の新株予約権を以下の条件に基づきそれぞれ交付することいたします。この場合においては、残存新株予約権は消滅し、再編成対象会社は新株予約権を新たに発行するものいたします。ただし、以下の条件に沿って再編成対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めた場合に限るものいたします。

(1) 交付する再編成対象会社の新株予約権の数

残存新株予約権の新株予約権者が保有する新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。

(2) 新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の種類

再編成対象会社の普通株式とする。

- (3)新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (4)新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、1株当たり行使価額を調整して得られる再編成後行使価額に上記(3)に従って決定される当該新株予約権の目的である再編成対象会社の株式の数を乗じた額とする。
  - (5)新株予約権を行使することができる期間  
新株予約権を行使することができる期間の初日と組織再編成行為の効力発生日のうち、いずれか遅い日から新株予約権を行使することができる期間の末日までとする。
  - (6)新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (7)新株予約権の譲渡制限  
譲渡による取得については、再編成対象会社の承認を要するものとする。
  - (8)新株予約権の取得に関する事項  
組織再編成行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (9)その他の条件については、再編成対象会社の条件に準じて決定する。
- 5 平成24年7月1日をもって、1株を2株に分割しております。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

## (5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

平成24年6月30日現在

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成19年7月1日～平成20年6月30日(注)1	126	17,508	2,673	603,187	2,673	570,044
平成21年7月1日(注)2	17,508	35,016	-	603,187	-	570,044
平成21年9月25日(注)3	-	35,016	-	603,187	570,044	-
平成21年9月28日(注)4	-	35,016	-	603,187	3,400	3,400
平成21年11月12日(注)5	9,270	44,286	101,895	705,083	101,895	105,295

(注) 1 新株予約権の行使による増加であります。

2 1株を2株に分割しております。

3 会社法448条第1項の規定に基づき、資本準備金を減少し、その他資本剰余金に振り替えたものであります。

4 会社法445条第4項の規定に基づき、資本準備金を計上したものであります。

5 有償第三者割当増資

発行価格 21,984円 資本組入額 10,992円

割当先及び割当株数

Prospect Japan Fund Limited 4,375株

Permal Long Funds-Japan Fund 4,375株

株式会社明和(旧株式会社明和住販) 520株

6 平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しており、発行済株式数が44,286株増加し、提出日現在の発行済株式総数は88,572株となっております。

## (6) 【所有者別状況】

平成24年6月30日現在

区分	株式の状況							計
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	
					個人以外	個人		
株主数(人)	-	3	5	25	1	-	1,709	1,743
所有株式数(株)	-	1,352	236	8,294	11	-	34,393	44,286
所有株式数の割合(%)	-	3.06	0.53	18.73	0.02	-	77.66	100.00

(注) 自己株式は「個人その他」に854株含めて記載しております。

## (7) 【大株主の状況】

平成24年6月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に対する 所有株式数の割合(%)
服部信治	東京都練馬区	8,730	19.71
株式会社服部	東京都練馬区石神井町3-3-33	6,300	14.22
服部弘信	東京都練馬区	2,080	4.69
服部真由美	東京都練馬区	2,080	4.69
服部由紀	東京都中野区	2,080	4.69
大阪証券金融株式会社	大阪市中央区北浜2-4-6	1,082	2.44
高木健治	東京都江東区	850	1.91
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	700	1.58
奥田周二	川崎市高津区	617	1.39
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	500	1.12
計		25,019	56.49

- (注) 1 上記のほか、当社が保有している自己株式が854株(1.92%)あります。
- 2 平成23年8月22日付で、主要株主であります服部信治が保有している株式のうち6,300株(14.22%)を、本人及び親族の株式を保有する資産管理会社の株式会社服部に譲渡いたしました。譲渡に伴い、服部信治のほかに株式会社服部が新たに主要株主になっております。
- 3 平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しております。
- 4 平成24年8月20日付で、服部信治が保有している株式のうち6,760株及びその親族3名が保有している株式5,220株を、株式会社服部に譲渡いたしました。譲渡に伴い、株式会社服部は24,580株(27.75%)、服部信治は10,700株(12.08%)を保有しておりますが、主要株主間での株式の譲渡でありますので、主要株主に変更はありません。

## (8) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

平成24年6月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式			
議決権制限株式(自己株式等)			
議決権制限株式(その他)			
完全議決権株式(自己株式等)	(自己保有株式) 普通株式 854		
完全議決権株式(その他)	普通株式 43,432	43,432	
単元未満株式			
発行済株式総数	44,286		
総株主の議決権		43,432	

(注) 平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しております。

## 【自己株式等】

平成24年6月30日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数 の合計(株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社アーバネット コーポレーション	東京都千代田区 二番町5-6	854		854	1.92
計		854		854	1.92

(注) 平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しております。

(9) 【ストック・オプション制度の内容】

当社は役員及び社員の業績向上に対する意欲や士気を高めることを目的として、新株予約権方式によるストック・オプション制度を導入しております。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

当社は平成13年改正旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づく新株予約権を発行しております。

(付与年月日)	(平成17年11月7日)
決議年月日	平成17年10月28日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役 4 従業員 19
新株予約権の目的となる株式の種類	(2)新株予約権等の状況に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

当社は会社法に基づく新株予約権を発行しております。

(付与年月日)	(平成20年8月25日)	(平成22年3月11日)	(平成23年5月13日)
決議年月日	平成19年9月27日	平成21年9月25日	平成22年9月24日
付与対象者の区分及び人数(名)	執行役員 2 従業員 18	執行役員 1 従業員 24	取締役 5 執行役員 1 従業員 18
新株予約権の目的となる株式の種類	(2)新株予約権等の状況に記載しております。	(2)新株予約権等の状況に記載しております。	(2)新株予約権等の状況に記載しております。
株式の数(株)	同上	同上	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上	同上	同上
新株予約権の行使期間	同上	同上	同上
新株予約権の行使の条件	同上	同上	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上	同上	同上
代用払込みに関する事項			
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(2)新株予約権等の状況に記載しております。	(2)新株予約権等の状況に記載しております。	(2)新株予約権等の状況に記載しております。



## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)	株式数(株)	処分価額の総額 (千円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他（新株予約権の権利行使）	978	20,750	-	-
保有自己株式数	854	-	1,708	-

- (注) 1 平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割しており、保有自己株式数が854株増加しております。  
2 当期間における取得自己株式には、平成24年9月1日からこの有価証券報告書提出日までの買取りによる株式は含まれておりません。

### 3 【配当政策】

当社は、株主の皆様への利益還元がますます重要な経営課題の一つとなってきたことを強く認識いたす一方、事業の更なる拡大を継続するために、安定した財務体質を確立することに重点をおき、内部留保を積み上げることに  
よって手元流動性を確保することの必要性も強く認識いたしております。

これらを総合判断しながら、当社は平成19年にジャスダック市場に上場以来、上場企業の責務として、可能な限り当  
社を支援いただいている株主の皆様への配当を優先させてまいりました。

当社は、会社法第459条第1項の規定に基づき、取締役会の決議によって剰余金の配当を行うことが出来る旨を定め  
ております。

当事業年度においては前事業年度に比べて大幅に黒字額を増加させることができましたので、平成24年6月8日に  
発表いたしました配当予想修正どおり、当期配当を1株につき2,000円といたしました(配当性向20.2%)。

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

なお、当社の剰余金の配当の時期は、毎年12月31日を基準日とする中間配当および毎年6月30日を基準日とする期  
末配当の年2回を基本としております。

(注) 基準日が第15期事業年度に属する剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)
平成24年8月9日 臨時取締役会決議	86,864	2,000

### 4 【株価の推移】

#### (1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月	平成20年6月	平成21年6月	平成22年6月	平成23年6月	平成24年6月
最高(円)	356,000	74,100 26,700	39,800	29,000	41,200 17,400
最低(円)	68,500	21,500 20,500	16,400	17,800	21,020 15,910

(注) 最高・最低株価は、平成22年3月31日以前はジャスダック証券取引所におけるものであり、平成22年4月1日か  
ら平成22年10月11日までは大阪証券取引所(JASDAQ市場)におけるものであり、平成22年10月12日以降は大阪  
証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

は、平成21年7月1日付で1株を2株に株式分割したことによる権利落後の株価であります。

は、平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割したことによる権利落後の株価であります。

#### (2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成24年1月	2月	3月	4月	5月	6月
最高(円)	24,500	26,750	29,910	34,500	33,300	41,200 17,400
最低(円)	23,030	23,900	25,120	29,300	25,200	28,070 15,910

(注) 最高・最低株価は、大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

は、平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割したことによる権利落後の株価であります。

## 5 【役員 の 状 況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役 社長		服部 信治	昭和25年6月29日	昭和49年4月 北斗建設株式会社入社 昭和51年8月 株式会社核建築設計事務所入社 昭和53年9月 カク建築設計事務所設立 代表 昭和56年2月 名星建設株式会社(現:株式会社イクス・アーク都市企画)入社 専務取締役 平成9年7月 当社設立 代表取締役 平成18年9月 代表取締役社長(現任)	平成24年 9月から 平成25年 9月まで	10,000
取締役	都市開発事 業本部長	田中 敦	昭和44年4月28日	平成元年1月 西部不動産株式会社入社 平成2年1月 株式会社丸増入社 平成6年9月 菱和ハウス株式会社入社 平成9年1月 株式会社ケイ・エス・シー入社 平成10年3月 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 平成15年1月 取締役 都市開発事業部長 平成19年7月 取締役 執行役員 都市開発事業部 長 平成21年7月 取締役 常務執行役員 都市開発事 業本部ジェネラルマネージャー 兼 都市開発部シニアマネー ジャー 平成23年7月 取締役 常務執行役員 都市開発事 業本部ジェネラルマネージャー 兼 都市開発部シニアマネー ジャー 兼 開発営業部シニアマネー ジャー 平成24年7月 取締役 常務執行役員 都市開発事 業本部長(現任)	平成24年 9月から 平成25年 9月まで	724
取締役	管理本部長 兼 総務部長	鳥居 清二	昭和26年9月23日	昭和49年4月 勝根株式会社入社 昭和54年10月 株式会社ロイヤルコペンハーゲン (ジャパン)入社 平成3年5月 吉沢ビジネス・マシズ株式会社 入社 平成7年1月 丸二物流株式会社入社 平成8年2月 トッキ株式会社入社 平成19年9月 当社入社 平成20年1月 執行役員 総務部長 平成20年9月 取締役 執行役員 総務部長 平成21年7月 取締役 常務執行役員 管理本部 ジェネラルマネージャー 兼 総務 部シニアマネージャー 平成24年7月 取締役 常務執行役員 管理本部長 兼 総務部長(現任)	平成24年 9月から 平成25年 9月まで	20
取締役	都市開発事 業本部 企 画建設部長	梶河 孝志	昭和32年10月24日	昭和56年4月 株式会社アイ設計事務所入社 昭和61年2月 名星建設株式会社(現:株式会社イクス・アーク都市企画)入社 平成9年7月 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 平成10年12月 取締役 設計部長 平成19年7月 取締役 執行役員 設計部長 平成21年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画建設部シニアマネー ジャー 平成24年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画建設部長(現任)	平成24年 9月から 平成25年 9月まで	414
取締役	都市開発事 業本部 企 画開発部長	木村 義純	昭和40年9月18日	昭和63年4月 株式会社名星都市設計(現:株式会 社イクス・アーク都市設計)入社 平成9年9月 株式会社アーバネット(現:当社) 入社 平成11年8月 取締役 企画開発部長 平成19年7月 取締役 執行役員 企画開発部長 平成21年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画開発部シニアマネー ジャー 平成24年7月 取締役 執行役員 都市開発事業本 部 企画開発部長(現任)	平成24年 9月から 平成25年 9月まで	760

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
常勤監査役		椎熊 正大	昭和22年4月21日	昭和46年4月 平成2年6月 平成4年5月 平成6年4月 平成7年11月 平成8年6月 平成11年6月 平成13年6月 平成15年6月 平成20年10月 平成22年9月	株式会社協和銀行(現 株式会社りそな銀行)入行 同行 木更津支店長 同行 神楽坂支店長 同行 藤沢支店長 日東建設株式会社入社 顧問 同社 取締役 同社 執行役員 日東大都工業株式会社入社 取締役 みらい建設工業株式会社入社 執行役員 同社 顧問 当社常勤監査役就任(現任)	平成22年 9月から 平成25年 9月まで	-
監査役		八重樫 徹也	昭和17年4月29日	昭和40年4月 平成6年8月 平成9年6月 平成14年6月 平成18年6月 平成18年9月	株式会社日立ビルシステム入社 同社監査室部長 同社監査室室長 同社同室退任 株式会社エレテクノス入社 当社入社監査役就任(現任)	平成22年 9月から 平成25年 9月まで	-
監査役		柳 宗一郎	昭和23年5月27日	昭和47年4月 平成8年2月 平成11年2月 平成14年6月 平成16年8月 平成22年9月 平成23年8月	日本電信電話公社入社 株式会社エヌ・ティ・ティ テレカ入社 株式会社エヌ・ティ・ティ アセットプランニング入社 株式会社エヌ・ティ・ティ ビジネスアソシエ東京入社 テルウェル東日本株式会社入社 当社 補欠監査役選任 当社監査役就任(現任)	平成23年 8月から 平成25年 9月まで	-
計							19,270

- (注) 1 常勤監査役椎熊正大、監査役八重樫徹也及び柳 宗一郎は、会社法第2条第16号に定める社外監査役の要件を満たしております。
- 2 当社は、法令に定める監査役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第2項に定める補欠監査役1名を選任しております。補欠監査役の略歴は次のとおりであります。

氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
平島 稔	昭和29年6月13日	昭和53年4月 昭和57年3月 平成12年12月	株式会社雄松堂書店入社 株式会社ジャパンレジャー(現EMCOMホールディングス)入社 デルガマダス株式会社代表取締役(現任)	(注)	20
計					20

(注) 補欠監査役の任期は、就任した時から4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までであります。

- 3 当社では、取締役会が意思決定・監督機能を有し、業務の迅速化と透明性を明確にすることを目的として、平成17年10月より執行役員制度を導入しております。
- 有価証券報告書提出日現在、執行役員は6名で、取締役が兼任しています上記4名(都市開発事業本部長 田中敦、都市開発事業本部 企画建設部長 梶河孝志、都市開発事業本部 企画開発部長 木村義純、管理本部長 兼 総務部長 鳥居清二)及びその他2名(都市開発事業本部 開発営業部長 伊東元、管理本部 財務部長 守屋真紀子)で構成されております。
- 4 役員の所有株式数は、平成24年7月1日付で1株を2株に株式分割したことによる株式数の増加を考慮しております。

## 6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

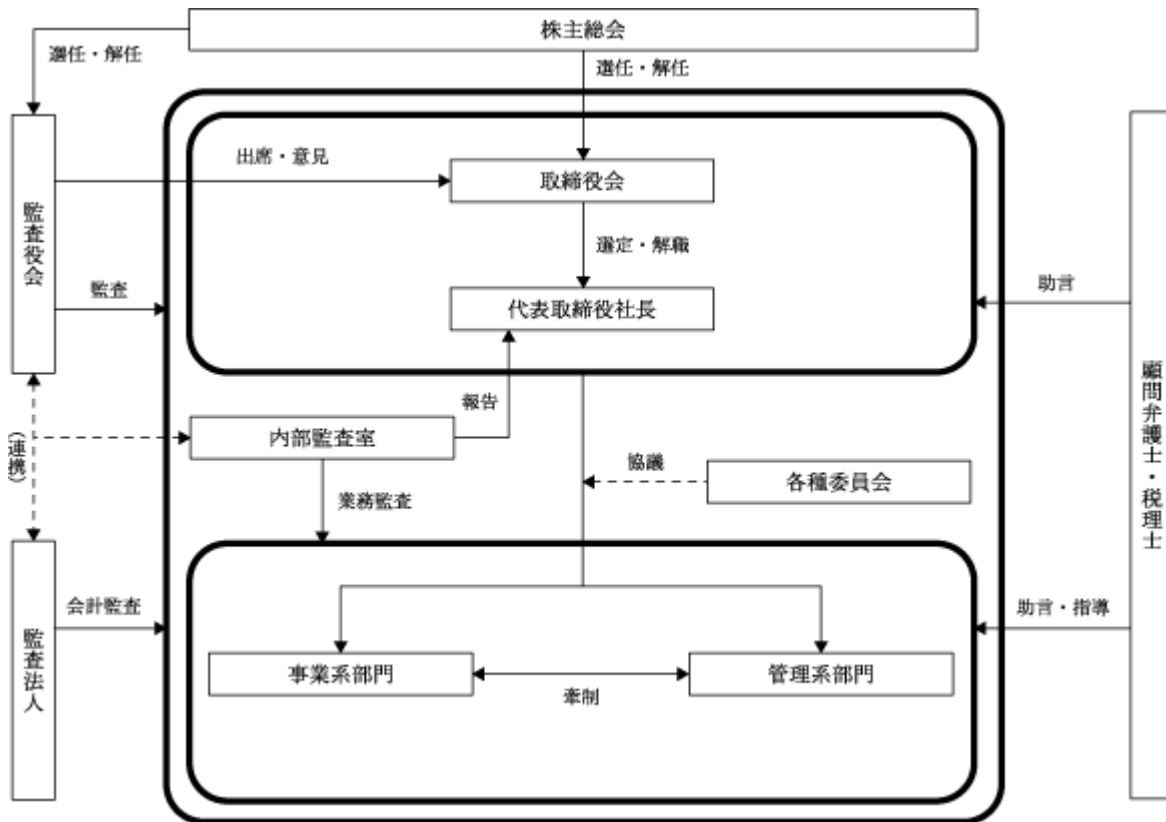
### (1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

当社における企業活動は、企業理念と経営指針を基本として、収益力の向上を図り、株主及びその他の全ステークホルダーに配慮しつつ、企業価値を高めることを企業経営の中心課題と捉えております。このような目的を継続的に維持向上するために、日常的な業務執行を律する規範としてコーポレート・ガバナンスを経営の中心課題として捉え、リスク管理とコンプライアンスの徹底による内部統制の充実により、株主及び投資家または利害関係者等からの厚い信頼を得られるよう経営努力していく所存であります。なお、以下のコーポレート・ガバナンスの状況については、この有価証券報告書提出日現在のものを記載しております。

#### 企業統治の体制の概要とその採用理由

(会社の機関の内容及び内部統制の仕組みの状況等)

会社の機関及び内部統制の仕組みは以下のとおりであります。



株主総会は会社の最高意思決定機関であり、各株主の意見を幅広く反映させるため、開かれた株主総会に向けた施策を講じております。株主総会では、株主への説明責任を重視し、会社を取り巻く環境や、会社の状況をわかりやすく説明するため、事業報告部分のビジュアル化・グラフ化をとり入れたビデオ形式を採用するとともに、当社の経営方針並びに上程議案の内容と意味を株主に理解していただくことが重要であると考えております。

取締役会は、当事業年度においては議決権者として取締役6名で運営されております（内1名は、平成24年9月26日開催の第15回定時株主総会において、任期満了につき退任）。これに加え、経営監視を主たる目的として監査役3名及び詳細事項の報告者として執行役員1名がアドバイザーとして同席しております。原則として毎月1回開催し、会社の業務執行に関する最高意思決定機関として、経営の妥当性、効率性及び公正性等について適宜検討し、法令及び定款に定められた事項、並びに重要な事項を付議し、内部統制の円滑な運用状況を確認しつつ、業績の状況とその対策及び中期的な経営課題への対処についても検討しております。また、迅速な意思決定が必要な課題が生じた場合には、逐次取締役会を開催し、十分な議論の上で意思決定を行っております。

当社は、事業系部門においては、都市開発事業本部を統括する取締役のもと、同取締役等が都市開発部、開発営業部、企画建設部、企画開発部の現業部門を分掌し、管理系部門においては、管理本部を統括する取締役のもと、同取締役等が総務部、財務部、経理部の管理部門を分掌しております。これら各部門は、諸規程の定めに従い、業務を遂行することで内部牽制を効かせております。

コンプライアンス委員会・ITセキュリティ委員会等各種委員会は順調に活動しており、各業務の業務内部統制評価も順調に実施されております。また、反社会的勢力との関係排除のため全取引先の反社会的勢力チェックを実施するとともに、全従業員への啓蒙活動を実施し、全社的に法令遵守を徹底しております。

当社は、定款の定めにより監査役会を設置しております。監査役会は、監査役3名（全員が社外監査役）で構成されており、原則として毎月1回定例監査役会を開催するほか、適時に臨時監査役会を開催しております。監査役は年間監査計画に基づき、取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令・定款遵守状況の把握に加えて、監査法人との連携並びに内部監査室との連携、各取締役からのヒアリング等を実施し、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

当社は監査役設置会社であり、監査役全員を社外監査役とし、経営からの独立性を保ちつつ、取締役の業務執行に対してガバナンス機能が発揮されることから現状の体制を採用しております。

#### （リスク管理体制の整備の状況）

当社のリスク管理体制は、各部署での情報収集をもとに取締役会などの重要会議を通じてリスク情報を共有することを強化しつつ、さらに、弁護士等の社外の専門家からアドバイスを受けております。

また、経営上、業務上の機密情報に係る保護・管理及び個人情報に係る保護・管理を徹底するとともに、重大なリスクが発生してしまった場合に備え、危機管理規程の制定並びにリスク管理委員会を設定し、対処方法を明文化し、適切な対応をとれる体制を整えております。

#### 内部監査及び監査役監査

当社の内部監査につきましては、内部監査室（1名）がその役割を担っております。同室は監査役会とも連携し、全部門を対象に年間の内部監査計画を立案し、関係法規や社内規程及び業務マニュアルに基づき定期的に内部監査を実施して、その監査結果及び改善方針を代表取締役社長に報告しております。監査結果については、改善事項の指摘のみに止まることなく関係部署の指導・教育にも力をいれて監査の実効性を高めております。

監査役監査につきましては、監査役（3名）は取締役会及びその他の重要な会議に出席し、取締役の法令並びに定款遵守状況の把握に加えて、各取締役からのヒアリング、監査法人の会計監査への立ち会い等を実施する他、稟議書や関係資料の閲覧を通して業務監査及び会計監査が有効に実施されるよう努めております。

また、内部監査、監査役監査及び会計監査は、各担当者が相互に連携をとりながら効果的かつ効率的な監査の実施を行うよう情報、意見の交換及び指摘事項の共有を行い、適正な監査の実施及び問題点、指摘事項の改善状況の確認に努めております。

## 社外取締役及び社外監査役

当社は、不動産業界特有の各種法令並びに業界慣例等に精通し、当社ビジネスモデルを代表取締役社長と共に構築してきた事業本部の社内取締役並びに専門分野での経験並びに知識を有する管理本部の社内取締役により、経営判断の迅速化を図ることを目的として、社外取締役を選任していません。また、監査役全員は社外監査役によって構成されており、経営の透明性並びに健全性を確保できる体制が構築されていると考えておりますので、現時点では社外取締役を選任していません。

当社の社外監査役はコーポレート・ガバナンス体制の強化及び監査体制充実のため、3名全員を選任しております。社外監査役3名は、監査役会が策定・承認した監査計画に従って、取締役の意思決定過程を含む内部統制システムの整備・運用状況を中心に業務活動の全般にわたり監査を実施しております。また、社外監査役3名全員を独立役員として指名し、経営監視機能の客観性および中立性を確保しております。また、当社の内部監査室から定期的に取締役会に監査に関する報告を受けるとともに、情報交換を通じての相互の連携を図っております。当社は、社外監査役の独立性に関する基準又は方針は定めておりませんが、選任にあたっては大阪証券取引所（JASDAQスタンダード）の定める独立役員の独立性に関する判断基準等を参考にしております。社外監査役の八重樫徹也氏は、東京日化サービス株式会社の社外監査役を兼務しておりますが、同社と当社との間に特別な利害関係はありません。また、当社と社外監査役全員との間に特別な利害関係はありません。

なお、当社は、社外監査役全員と会社法第423条第1項の賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく賠償の限度額は法令が規定する最低責任限度額であります。

## 役員の報酬等

### イ. 提出会社の役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック・ オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	63,187	61,350	1,837	-	-	6
監査役 (社外監査役を除く。)	400	400	-	-	-	1
社外役員	11,600	11,600	-	-	-	3

- (注) 1 取締役の報酬等の総額には、使用人兼務取締役（5名）の使用人分給与57,423千円は含まれておりません。  
2 平成17年9月14日開催の定時株主総会決議により、取締役の報酬限度額は年額200百万円以内（ただし、使用人分給与は含まない）、監査役の報酬限度額は年額30百万円以内であります。

### ロ. 提出会社の役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上である者が存在しないため、記載していません。

### ハ. 役員の報酬等の額の決定に関する方針

役員の報酬等の額の決定又はその算定方法の決定に関する方針は定めておりません。

- 3 平成23年8月25日をもって監査役1名が辞任し、新たな監査役として補欠監査役が選任されましたので、役員の報酬等に記載されている監査役の員数は4名となっております。

## 株式の保有状況

該当事項はありません。

## 会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士は牧野隆一氏及び山本哲也氏であり、有限責任 あずさ監査法人に所属しております。継続監査関与年数は、牧野隆一氏5年、山本哲也氏1年であります。また、会計監査業務に係る補助者は、公認会計士4名、その他2名であり、いずれも有限責任 あずさ監査法人に所属しております。

当社は有限責任 あずさ監査法人との間で会社法第427条第1項の責任限定契約を締結しております。当該契約

に基づく損害賠償責任の限度額は、当社が会計監査人に支払う報酬その他の財産上の利益の額の事業年度ごとの合計額のうち最も高い額に2を乗じた額であります。

#### 取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨定款に定めております。

#### 取締役の任期

当社は、取締役の任期を選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までとしております。これは、取締役の経営責任を明確にし、経営体制の強化を図るとともに、経営環境の変化への対応を迅速に行い、最適な経営体制を機動的に構築することを目的とするものであります。

#### 取締役の選任決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。また、取締役の選任については、累積投票によらない旨も定款に定めております。

#### 株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

#### 取締役会にて決議できる株主総会決議事項

##### イ. 自己株式の取得

当社は、自己株式の取得について、会社法第165条第2項の規定に基づき、取締役会の決議によって市場取引により取得できる旨を定款に定めております。これは、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の実行を目的とするものであります。

##### ロ. 剰余金の配当等

当社は、剰余金の配当等会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めのある場合を除き、取締役会の決議によって行うことができる旨を定めております。これは、機動的な資本政策及び配当政策を図ることを目的とするものであります。

##### ハ. 取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役の責任免除について、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役（取締役であった者を含む。）及び監査役（監査役であった者を含む。）の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる旨を定款に定めております。これは、取締役及び監査役がその期待される役割を十分に発揮できることを目的とするものであります。



## (2) 【監査報酬の内容等】

## 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前事業年度		当事業年度	
	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)	監査証明業務に 基づく報酬(千円)	非監査業務に 基づく報酬(千円)
提出会社	18,800	-	18,800	-
計	18,800	-	18,800	-

## 【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

## 【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

該当事項はありません。

## 【監査報酬の決定方針】

該当事項はありません。

## 第5 【経理の状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

### 2 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、事業年度(平成23年7月1日から平成24年6月30日まで)の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けております。

### 3 連結財務諸表について

当社は子会社はありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

### 4 財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するために特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に判断し、又は会計基準等の変更についての的確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入しております。

また、公益財団法人財務会計基準機構や有限責任 あずさ監査法人の行う会計基準に関するセミナー等に参加しております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

該当事項はありません。

(2) 【その他】

該当事項はありません。

## 2【財務諸表等】

## (1)【財務諸表】

## 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	961,131	1,253,360
売掛金	-	1,512
販売用不動産	331,883	327,695
仕掛販売用不動産	2,932,818	3,739,009
仕掛品	7,799	12,341
貯蔵品	14,683	-
前渡金	40,000	-
前払費用	12,741	26,470
未収還付法人税等	-	317
未収消費税等	16,066	-
その他	483	1,337
流動資産合計	4,317,608	5,362,043
固定資産		
有形固定資産		
建物	142,710	142,710
減価償却累計額	28,362	32,643
建物(純額)	114,347	110,066
車両運搬具	5,373	8,556
減価償却累計額	3,623	7,572
車両運搬具(純額)	1,750	983
工具、器具及び備品	29,877	26,555
減価償却累計額	26,437	23,253
工具、器具及び備品(純額)	3,439	3,302
土地	92,132	92,132
有形固定資産合計	211,670	206,484
無形固定資産		
電話加入権	388	388
ソフトウェア	16,004	3,986
無形固定資産合計	16,392	4,375
投資その他の資産		
出資金	60,403	230
敷金及び保証金	24,867	25,395
長期前払費用	4,509	3,791
長期預金	40,000	2,000
その他	31,548	19,091
投資その他の資産合計	161,329	50,507
固定資産合計	389,392	261,367
資産合計	4,707,001	5,623,410

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	269,538	514,529
短期借入金	419,245	-
1年内返済予定の長期借入金	1,371,484	1,931,134
未払金	121,517	54,059
未払費用	6,781	9,046
未払法人税等	2,698	-
未払消費税等	-	12,581
前受金	48,850	202,299
預り金	13,131	17,614
その他	6,620	11,181
流動負債合計	2,259,868	2,752,447
固定負債		
長期借入金	1,407,323	1,447,080
その他	5,599	4,825
固定負債合計	1,412,922	1,451,905
負債合計	3,672,790	4,204,352
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	705,083	705,083
資本剰余金		
資本準備金	105,295	105,295
その他資本剰余金	93,908	93,408
資本剰余金合計	199,204	198,704
利益剰余金		
利益準備金	7,743	14,112
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	154,750	506,114
利益剰余金合計	162,494	520,226
自己株式	39,806	18,555
株主資本合計	1,026,976	1,405,458
新株予約権	7,234	13,600
純資産合計	1,034,210	1,419,058
負債純資産合計	4,707,001	5,623,410

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日)	当事業年度 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)
売上高	5,026,475	6,818,330
売上原価	3,934,268	5,563,725
売上総利益	1,092,207	1,254,605
販売費及び一般管理費		
給料及び手当	164,741	178,412
役員報酬	56,835	73,350
賞与	58,500	58,947
法定福利費	31,794	34,611
旅費及び交通費	14,818	15,216
広告宣伝費	203,539	203,819
販売促進費	17,124	8,436
消耗品費	4,213	11,160
地代家賃	25,457	24,927
保険料	4,212	7,343
租税公課	30,439	32,760
支払手数料	25,856	15,535
支払報酬	22,806	24,517
業務委託費	110,474	19,491
減価償却費	13,703	20,248
その他	70,833	64,540
販売費及び一般管理費合計	855,350	793,318
営業利益	236,857	461,286
営業外収益		
受取利息	15,909	167
受取配当金	8	8
協賛金収入	2,523	3,333
投資事業組合運用益	6,910	100,812
雑収入	693	2,022
営業外収益合計	26,045	106,344
営業外費用		
支払利息	94,766	107,358
支払手数料	36,016	37,686
雑損失	-	223
営業外費用合計	130,782	145,268
経常利益	132,119	422,362
特別損失		
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,943	-
特別損失合計	3,943	-
税引前当期純利益	128,176	422,362
法人税、住民税及び事業税	950	950
法人税等合計	950	950
当期純利益	127,226	421,412

## 【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日)		当事業年度 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産開発・販売等 売上原価					
1 不動産取得費	1	3,517,166		3,981,546	
2 建物建築費		1,570,337		2,205,715	
3 経費	2	100,027		119,976	
当期総建築等費用		5,187,531		6,307,238	
期首仕掛販売用不動産 たな卸高		1,840,157		2,932,818	
小計		7,027,689		9,240,056	
期末仕掛販売用不動産 たな卸高		2,932,818		3,739,009	
当期不動産開発等原価		4,094,870		5,501,047	
期首販売用不動産たな卸高		126,043		331,883	
小計		4,220,914		5,832,930	
期末販売用不動産たな卸高		331,883		327,695	
当期不動産開発・販売等 売上原価		3,889,031	98.9	5,505,235	98.9
業務受託等売上原価		-	-	10,237	0.2
不動産賃貸等売上原価		32,797	0.8	33,488	0.6
その他売上原価		12,440	0.3	14,763	0.3
合計		3,943,268	100.0	5,563,725	100.0

1 不動産取得費には、他社開発の新築残戸物件等の取得費を前事業年度において698,740千円、当事業年度において104,318千円それぞれ含んでおります。

2 主な内訳は以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自平成22年 7月 1日 至平成23年 6月30日)	当事業年度 (自平成23年 7月 1日 至平成24年 6月30日)
外注設計費 (千円)	56,250	67,381

## 【株主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日)	当事業年度 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)
<b>株主資本</b>		
<b>資本金</b>		
当期首残高	705,083	705,083
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	705,083	705,083
<b>資本剰余金</b>		
<b>資本準備金</b>		
当期首残高	105,295	105,295
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	105,295	105,295
<b>その他資本剰余金</b>		
当期首残高	93,908	93,908
当期変動額		
自己株式の処分	-	500
当期変動額合計	-	500
当期末残高	93,908	93,408
<b>資本剰余金合計</b>		
当期首残高	199,204	199,204
当期変動額		
自己株式の処分	-	500
当期変動額合計	-	500
当期末残高	199,204	198,704
<b>利益剰余金</b>		
<b>利益準備金</b>		
当期首残高	1,375	7,743
当期変動額		
利益準備金の積立	6,368	6,368
当期変動額合計	6,368	6,368
当期末残高	7,743	14,112
<b>その他利益剰余金</b>		
<b>繰越利益剰余金</b>		
当期首残高	97,573	154,750
当期変動額		
剰余金の配当	63,681	63,681
利益準備金の積立	6,368	6,368
当期純利益	127,226	421,412
当期変動額合計	57,177	351,363
当期末残高	154,750	506,114



	前事業年度 (自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日)	当事業年度 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	98,949	162,494
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	63,681	63,681
利益準備金の積立	-	-
当期純利益	127,226	421,412
<b>当期変動額合計</b>	63,545	357,731
当期末残高	162,494	520,226
<b>自己株式</b>		
当期首残高	39,806	39,806
<b>当期変動額</b>		
自己株式の処分	-	21,250
<b>当期変動額合計</b>	-	21,250
当期末残高	39,806	18,555
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	963,430	1,026,976
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	63,681	63,681
当期純利益	127,226	421,412
自己株式の処分	-	20,750
<b>当期変動額合計</b>	63,545	378,482
当期末残高	1,026,976	1,405,458
<b>新株予約権</b>		
当期首残高	2,928	7,234
<b>当期変動額</b>		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,305	6,365
<b>当期変動額合計</b>	4,305	6,365
当期末残高	7,234	13,600
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	966,359	1,034,210
<b>当期変動額</b>		
剰余金の配当	63,681	63,681
当期純利益	127,226	421,412
自己株式の処分	-	20,750
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,305	6,365
<b>当期変動額合計</b>	67,851	384,848
当期末残高	1,034,210	1,419,058

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成22年 7月 1日 至 平成23年 6月30日)	当事業年度 (自 平成23年 7月 1日 至 平成24年 6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	128,176	422,362
減価償却費	17,105	23,650
投資事業組合運用損益（は益）	6,910	100,812
受取利息及び受取配当金	15,917	175
支払利息	94,766	107,358
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	3,943	-
売上債権の増減額（は増加）	-	1,512
たな卸資産の増減額（は増加）	1,311,717	791,860
未払消費税等の増減額（は減少）	130,673	12,581
仕入債務の増減額（は減少）	130,285	244,990
前受金の増減額（は減少）	19,419	153,448
その他	21,224	85,655
小計	1,092,747	155,687
利息及び配当金の受取額	15,917	175
利息の支払額	99,589	104,824
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	366	4,093
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,176,786	46,945
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	84,000	34,000
定期預金の払戻による収入	34,000	90,000
有形固定資産の取得による支出	-	5,897
有形固定資産の売却による収入	63	58
無形固定資産の取得による支出	-	900
出資金の分配による収入	-	75,664
敷金及び保証金の差入による支出	-	26
敷金及び保証金の回収による収入	280	1,124
その他	30	234
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,627	125,790
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額（は減少）	383,245	419,245
長期借入れによる収入	2,621,000	2,742,891
長期借入金の返済による支出	2,194,858	2,143,484
自己株式の処分による収入	-	20,750
配当金の支払額	63,614	63,417
財務活動によるキャッシュ・フロー	745,773	137,493
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	480,639	310,228
現金及び現金同等物の期首残高	1,391,771	911,131
現金及び現金同等物の期末残高	911,131	1,221,360

【継続企業の前提に関する事項】

該当事項はありません。

【重要な会計方針】

1 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

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）については定額法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物	10～34年
車両運搬具	5～6年
工具、器具及び備品	3～15年

(2)無形固定資産

定額法

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

3 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的に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

4 キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

5 その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1)匿名組合契約による持分の会計処理

当社の出資に係る損益は同匿名組合が定める計算期間及び当社持分相当額により、当社に属する額を投資事業組合運用益として営業外収益に計上しております。

(2)消費税等の処理方法

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、控除対象外消費税及び地方消費税は当期の費用としております。

## 【会計方針の変更】

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。

貸借対照表日後に株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。

なお、これによる影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

## 【表示方法の変更】

### （キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めておりました「前受金の増減額」は、重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた1,805千円は、「前受金の増減額」19,419千円、「その他」21,224千円として組み替えております。

## 【追加情報】

当事業年度の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しております。

【注記事項】

(貸借対照表関係)

担保に供している資産は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
販売用不動産	196,033千円	- 千円
仕掛販売用不動産	2,748,663千円	3,472,674千円
建物	97,256千円	94,260千円
土地	75,373千円	75,373千円
出資金	60,173千円	- 千円
計	3,177,500千円	3,642,307千円

担保付債務は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
短期借入金	419,245千円	- 千円
1年内返済予定の長期借入金	1,359,196千円	1,918,846千円
長期借入金	1,313,613千円	1,365,658千円
計	3,092,054千円	3,284,504千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
普通株式 (株)	44,286	-	-	44,286
合 計 (株)	44,286	-	-	44,286

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
自己株式				
普通株式 (株)	1,832	-	-	1,832
合 計 (株)	1,832	-	-	1,832

3 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的 となる株式の数(株)	当事業年度末残高 (千円)
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	1,187
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	5,594
平成22年ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	451
合 計	-	-	7,234

(注) 新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

4 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の 種 類	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成22年8月12日 臨時取締役会	普通株式	63,681千円	1,500円	平成22年6月30日	平成22年9月27日

(2) 基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成23年8月11日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	63,681千円	1,500千円	平成23年6月30日	平成23年9月26日

当事業年度（自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日）

1 発行済株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
普通株式（株）	44,286	-	-	44,286
合 計（株）	44,286	-	-	44,286

2 自己株式に関する事項

株式の種類	当事業年度期首 株式数	当事業年度増加 株式数	当事業年度減少 株式数	当事業年度末株式数
自己株式				
普通株式（株）	1,832	-	978	854
合 計（株）	1,832	-	978	854

（変動自由の概要）

新株予約権の権利行使による減少

3 新株予約権に関する事項

新株予約権の内訳	新株予約権の目的 となる株式の種類	新株予約権の目的 となる株式の数（株）	当事業年度末残高 （千円）
平成19年ストック・オプションとしての新株予約権	-		1,187
平成21年ストック・オプションとしての新株予約権	-		8,585
平成22年ストック・オプションとしての新株予約権	-		3,827
合 計	-		13,600

（注）新株予約権は、すべて権利行使可能なものであります。

4 配当に関する事項

(1)配当金支払額

決議	株式の 種 類	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成23年8月11日 臨時取締役会	普通株式	63,681千円	1,500円	平成23年6月30日	平成23年9月26日

(2)基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当効力発生日が翌事業年度となるもの

決議	株式の 種 類	配当の 原 資	配当金の 総 額	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成24年8月9日 臨時取締役会	普通株式	利益剰余金	86,864千円	2,000円	平成24年6月30日	平成24年9月27日

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)	当事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)
現金及び預金	961,131千円	1,253,360千円
預入期間が3ヶ月を超える 定期預金	50,000千円	32,000千円
現金及び現金同等物	911,131千円	1,221,360千円

## (リース取引関係)

## 1. ファイナンス・リース取引

ファイナンス・リース取引については、事業内容に照らして重要性が乏しく、リース契約1件当たりの金額が少額であるため、記載を省略しております。

## 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なものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
1年以内	24,221千円	24,221千円
1年超	128,138千円	103,917千円
合計	152,360千円	128,138千円

## 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なものに係る未経過リース料

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
1年以内	32,074千円	32,074千円
1年超	169,686千円	137,611千円
合計	201,761千円	169,686千円



(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社は、主に投資用又は分譲用のマンション開発販売事業を行うための事業計画に照らして、必要な資金を主に銀行からの長期借入により調達しております。長期借入金の返済期間は、事業計画における竣工・販売時期に対応して概ね1年半～2年であります。一時的な余資は安全性の高い金融資産（主に銀行預金）で運用しております。デリバティブは利用しておらず、投機的な取引も行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

当社の主たる事業である不動産開発販売事業においては、現金決済をもって物件の引渡し完了するため、原則として営業債権である受取手形及び売掛金は発生しません。また、当社は、市場価格の変動リスクに晒されるおそれのある有価証券等や、為替変動リスクに晒されるおそれのある外貨建ての金融商品等は保有しておりません。

営業債務である買掛金については、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に晒されております。

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。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

市場リスク（金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利は変動リスクに晒されていますが、原則としてその借入期間は建物の竣工・販売時期に対応して概ね2年以内であり、月次単位で報告資料を作成し、急激な金利変動がないか管理を行っております。

資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社は、財務部が適時に資金繰計画を作成・更新すること等により、流動性リスクの管理を行っております。また、販売計画の遅延等により、当初の返済期日までに借入金の返済が難しい場合には、金融機関と事前に個別協議を行うことにより、借入金の返済期限の延長等のリファイナンスに応じていただいております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

前事業年度（平成23年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	961,131	961,131	-
資産計	961,131	961,131	-
(1) 買掛金	269,538	269,538	-
(2) 短期借入金	419,245	419,245	-
(3) 長期借入金（ ）	2,778,807	2,773,394	5,412
負債計	3,467,591	3,462,178	5,412

長期借入金の貸借対照表計上額および時価については1年以内に返済予定の長期借入金を含めております。

当事業年度（平成24年6月30日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,253,360	1,253,360	-
資産計	1,253,360	1,253,360	-
(1) 買掛金	514,529	514,529	-
(2) 長期借入金（ ）	3,378,214	3,379,188	974
負債計	3,892,743	3,893,718	974

長期借入金の貸借対照表計上額および時価については1年以内に返済予定の長期借入金を含めております。

(注) 1 金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金

預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

負債

(1) 買掛金、(2) 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。

(3) 長期借入金

時価については、元利金の合計額を、新規に同様の借入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 金銭債権の決算日後の償還予定額

前事業年度(平成23年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	961,131	-	-	-
合計	961,131	-	-	-

当事業年度(平成24年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,253,360	-	-	-
合計	1,253,360	-	-	-

(注)3 長期借入金の決算日後の返済予定額

前事業年度(平成23年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	1,371,484	1,278,484	32,484	29,609	22,188	44,558
合計	1,371,484	1,278,484	32,484	29,609	22,188	44,558

当事業年度(平成24年6月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	1,931,134	1,350,725	29,609	22,188	12,288	32,270
合計	1,931,134	1,350,725	29,609	22,188	12,288	32,270

(有価証券関係)

- 1 その他有価証券で時価のあるもの  
事業年度末においてその他有価証券は保有していません。
- 2 事業年度中に売却したその他有価証券  
該当する有価証券はありません。

(デリバティブ取引関係)

当社は、デリバティブ取引を全く利用していないので、該当事項はありません。

(退職給付関係)

退職金制度がないため、該当事項はありません。

[次へ](#)

## (ストック・オプション等関係)

## 1. 費用計上額及び科目名

	前事業年度	当事業年度
販売費及び一般管理費 (その他)	4,321千円	6,365千円

## 2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

## (1) スtock・オプションの内容

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
付与対象者の区分及び数	取締役 4名 従業員 19名	執行役員 2名 従業員 18名	執行役員 1名 従業員 24名
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 536株	普通株式 173株	普通株式 1,280株
付与日	平成17年11月7日	平成20年8月25日	平成22年3月11日
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。	権利確定条件は設定していません。
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。	対象勤務期間は設定していません。
権利行使期間	自 平成19年10月29日 至 平成27年10月28日	自 平成22年8月8日 至 平成25年8月7日	自 平成24年3月12日 至 平成25年3月11日
	平成22年9月 ストック・オプション		
付与対象者の区分及び数	取締役 5名 執行役員 1名 従業員 18名		
株式の種類及び付与数(株)	普通株式 992株		
付与日	平成23年5月13日		
権利確定条件	権利確定条件は設定していません。		
対象勤務期間	対象勤務期間は設定していません。		
権利行使期間	自 平成25年5月14日 至 平成26年5月13日		

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

ストック・オプションの数

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年9月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
権利確定前			
前事業年度末	-	-	940株
付与	-	-	-
失効	-	-	-
権利確定	-	-	940株
未確定残	-	-	-
権利確定後			
前事業年度末	2,400株	298株	-
権利確定	-	-	940株
権利行使	(注)1 978株	-	-
失効	-	-	-
未行使残	1,422株	298株	940株

	平成22年9月 ストック・オプション
権利確定前	
前事業年度末	992株
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	992株
権利確定後	
前事業年度末	-
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	-

単価情報

	平成17年10月 ストック・オプション	平成19年4月 ストック・オプション	平成21年9月 ストック・オプション
権利行使価格	21,217円	33,689円	26,000円
行使時平均株価	34,888円	-	-
公正な評価単価(付与日)	-	7,972円	9,133円

	平成22年9月 ストック・オプション
権利行使価格	27,116円
行使時平均株価	-
公正な評価単価(付与日)	6,805円

- (注) 1 当事業年度において978株が権利行使されております。  
2 平成24年7月1日付で普通株式1株を2株に分割しております。

3. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

## (税効果会計関係)

## 1 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
繰延税金資産(流動)		
たな卸資産評価損	213,264千円	-千円
販売原価否認	18,627千円	17,522千円
その他	940千円	1,540千円
繰延税金資産小計	232,833千円	19,062千円
評価性引当額	232,833千円	19,062千円
繰延税金資産計	-千円	-千円
繰延税金資産(固定)		
税務上の繰越欠損金	499,218千円	458,554千円
その他	3,262千円	3,803千円
繰延税金資産小計	502,480千円	462,358千円
評価性引当額	502,480千円	462,358千円
繰延税金資産計	-千円	-千円

## 2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成23年6月30日)	当事業年度 (平成24年6月30日)
法定実効税率	40.69%	40.69%
(調整)		
交際費等永久に損金に 算入されない項目	4.08%	2.70%
住民税均等割	0.74%	0.22%
評価性引当額の増減	46.14%	60.11%
税率変更による期末繰延税金資産 の減額修正	-	16.11%
その他	1.37%	0.61%
税効果会計適用後の法人税等の 負担率	0.74%	0.22%

## 3 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布され、平成24年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げ及び復興特別法人税の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の40.69%から平成24年7月1日に開始する事業年度から平成26年7月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については38.01%に、平成27年7月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については、35.64%となります。

この税率変更による影響はありません。

(資産除去債務関係)

当社は、本社の不動産賃貸借契約に関する敷金について、回収が最終的に見込めないと認められる金額（賃借建物の現状回復費用）を合理的に見積り、そのうち当事業年度の負担に属する金額を費用計上する方法によっており、資産除去債務の負債計上は行っておりません。

なお、当事業年度の負担に属する金額は、見込まれる入居期間に基づいて算定しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都において、賃貸用の商業施設（店舗）やマンションを有しております。平成23年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は19,944千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。平成24年6月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は18,974千円（賃貸収益は売上高に、主な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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)	当事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)
貸借対照表計上額	期首残高	203,778	200,376
	期中増減額	3,402	3,402
	期末残高	200,376	196,974
期末時価		224,099	214,695

- (注) 1 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。  
2 期中増減額は、減価償却費による減少額であります。  
3 当期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による鑑定評価額であります。

(持分法損益等)

関連会社がないため、該当事項はありません。



(セグメント情報等)

【セグメント情報】

当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	4,192,885	772,297	61,292	5,026,475

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高
株式会社明和	881,788
合計	881,788

(注) 当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

当事業年度（自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

(単位：千円)

	不動産開発販売	不動産仕入販売	その他	合計
外部顧客への売上高	6,380,394	383,198	54,737	6,818,330

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	売上高
株式会社明和	2,203,506
株式会社アセットリード	1,354,634
プロパティ・インベストメント・マネージャーズ株式会社	768,164
合計	4,326,304

(注) 当社は、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、関連するセグメント名の記載は省略しております。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

[次へ](#)

## 【関連当事者情報】

## 1 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る)等

前事業年度(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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)
役員	服部 信治	-	-	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 35.40	当社銀行借 入に対する 債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証	168,698	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

当事業年度(自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	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)
役員	服部 信治	-	-	当社 代表取締役 社長	被所有 (直接) 20.10	当社銀行借 入に対する 債務被保証	当社銀行借 入に対する 債務被保証	143,210	-	-

(注) 1 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

## 2 取引条件及び取引条件の決定方針等

当社は、銀行借入に対して代表取締役社長服部信治より債務保証を受けております。なお、保証料の支払いは行っておりません。

## 2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

## (1) 親会社情報

該当事項はありません。

## (2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

## (1株当たり情報)

	前事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)	当事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)
1株当たり純資産額	12,095.17円	16,179.99円
1株当たり当期純利益	1,498.41円	4,958.93円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	1,484.05円	4,908.35円

(注) 1 当社は、平成24年7月1日付けで普通株式1株につき普通株式2株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## (会計方針の変更)

当事業年度より、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成22年6月30日)、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分)及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第9号 平成22年6月30日)を適用しております。この適用により、貸借対照表日後に行った株式分割は、前事業年度の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

これらの会計基準等を適用しなかった場合の、前事業年度の1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、以下のとおりです。

1株当たり純資産額	24,190円33銭
1株当たり当期純利益金額	2,996円81銭
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	2,968円10銭

また、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定にあたり、一定期間の勤務後に権利が確定するストック・オプションについて、権利の行使により払い込まれると仮定した場合の入金額に、ストック・オプションの公正な評価額のうち、将来企業が提供されるサービスに係る分を含める方法に変更しております。なお、本会計基準等は、遡及適用されませんが、前事業年度は潜在株式は存在するもののこの変更による影響はありません。

(注) 2 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前事業年度 (自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)	当事業年度 (自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日)
1株当たり当期純利益金額		
損益計算書上の当期純利益(千円)	127,226	421,412
普通株式に係る当期純利益(千円)	127,226	421,412
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式の期中平均株式数(株)	84,908	84,981
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
当期純利益調整額(千円)	-	-
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増加数の主要な内訳(株)		
新株予約権	821	876
普通株式増加数(株)	821	876
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株 式の概要	会社法に基づき発行した新株予約権(平成19年9月27日定時 株主総会決議) 会社法に基づき発行した新株予約権(平成22年9月24日定時 株主総会決議) これらの概要は、「新株予約権等の状況」に記載のとおりであ ります。	

(重要な後発事象)

1. 株式分割

当社は、平成24年6月8日開催の取締役会において株式分割を行う旨の決議をしております。当該株式分割の内容は、下記のとおりであります。

- (1) 平成24年7月1日付をもって平成24年6月30日の株主名簿に記載された株主の所有株式数を1株につき2株の割合をもって分割する。
- (2) 分割により増加する株式数 普通株式 44,286株

なお、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定した場合における(1株当たり情報)の影響については、「1株当たり情報に関する注記」に記載しております。

2. 新株予約権の発行について

平成24年8月9日開催の臨時取締役会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づき、当社執行役員及び従業員に対し、ストック・オプションとして新株予約権を発行することならびに募集事項の決定を取締役に委任することの承認を求める議案を、平成24年9月26日開催の第15回定時株主総会に付議することを決議いたしました。また、同定時株主総会において、同議案は承認されました。

- (1) 新株予約権の割当を受ける者  
当社執行役員及び当社従業員。
- (2) 新株予約権の目的たる株式の種類及び数  
当社普通株式1,000株を上限とする。
- (3) 発行する新株予約権の総数  
1,000個を上限とする。
- (4) 新株予約権の払込金額  
新株予約権と引換に無償で発行するものとする。
- (5) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額またはその算定方法  
1株当たりの払込金額(行使価額)に新株予約権1個当たりの目的となる株式の数に乗じた金額とする。  
行使価額は、新株予約権を割り当てる日(割当日)の属する月の前月の各日(終値のない日を除く)の大阪証券取引所における当社普通株式の普通取引の終値の平均値に1.05を乗じた金額(1円未満の端数は切り上げ)とする。ただし、当該金額が新株予約権割当日の終値(割当日の終値がない場合は、それに先立つ直近日の終値)を下回る場合は、当該終値とする。
- (6) 新株予約権の権利行使期間  
新株予約権の割当日の翌日から2年経過した日から3年以内とする。
- (7) 新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
資本金の額  
会社計算規則第17条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額(1円未満切り上げ)とする。  
資本準備金の額  
記載の資本金等増加限度額から に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

[前へ](#)

## 【附属明細表】

## 【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却 累計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物	142,710	-	-	142,710	32,643	4,281	110,066
車両運搬具	5,373	3,183	-	8,556	7,572	3,949	983
工具、器具及び備品	29,877	2,465	5,787	26,555	23,253	2,501	3,302
土地	92,132	-	-	92,132	-	-	92,132
有形固定資産計	270,093	5,648	5,787	269,954	63,469	10,732	206,484
無形固定資産							
電話加入権	388	-	-	388	-	-	388
ソフトウェア	40,222	900	24,381	16,740	12,753	5,695	3,986
無形固定資産計	40,610	900	24,381	17,128	12,753	5,695	4,375
長期前払費用	4,509	-	717	3,791	-	-	3,791

(注) 1 当期増加額のうち主なものは次のとおりであります。

車両運搬具	社用車購入	3,183 千円
工具、器具及び備品	PC購入	1,965 千円

2 当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

ソフトウェア	不動産システム等除却	24,381 千円
工具、器具及び備品	PC売却	5,787 千円

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	419,245	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	1,371,484	1,931,134	2.62	-
長期借入金(1年内返済予定のものを除く)	1,407,323	1,447,080	2.65	平成25年9月～ 平成32年12月
合計	3,198,052	3,378,214	-	-

(注) 1 「平均利率」については、借入金の期末残高に対する加重平均利率を記載しております。

2 長期借入金(1年内返済予定のものを除く)の貸借対照表日後5年内における返済予定額は以下のとおりであります。

区分	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	1,350,725	29,609	22,188	12,288



## (2) 【主な資産及び負債の内容】

## 資産の部

## (a) 現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	1,287
預金	
当座預金	15,301
普通預金	1,204,143
定期預金	32,000
別段預金	628
預金計	1,252,072
合計	1,253,360

## (b) 売掛金

相手先	金額(千円)
株式会社多田建設	1,512
合計	1,512

## 売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円) (A)	当期発生高 (千円) (B)	当期回収高 (千円) (C)	当期末残高 (千円) (D)	回収率(%) $\frac{(C)}{(A)+(B)} \times 100$	滞留期間(日) $\frac{(A)+(D)}{2}$ $\frac{(B)}{366}$
-	24,430	22,918	1,512	93.8	11.3

(注) 消費税等の会計処理は、税抜方式を採用しておりますが、上記金額には消費税等が含まれております。

## (C) 販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
アジュールコフレ大森パークフロント(9戸)(東京都大田区)	322.10	181,019
ステージグランデ馬込アジュールコート(8戸)(東京都大田区)	300.80	146,676
合計		327,695

(注) 面積は未売却分の住居専有面積によっております。

## (d) 仕掛販売用不動産

区分	面積 (㎡)	金額(千円)
大島プロジェクト(東京都江東区)	928.60	534,074
上野毛プロジェクト(東京都世田谷区)	764.51	465,873
東十条プロジェクト(東京都北区)	737.84	417,524
飯田橋プロジェクト(東京都新宿区)	284.42	351,306
京急蒲田プロジェクト(東京都大田区)	361.22	341,937
錦糸町プロジェクト(東京都墨田区)	328.48	319,009
明大前プロジェクト(東京都世田谷区)	307.85	297,793
菊川 プロジェクト(東京都墨田区)	278.17	279,137
菊川 プロジェクト(東京都墨田区)	489.91	266,109
千鳥町 プロジェクト(東京都大田区)	338.08	242,179
板橋本町 プロジェクト(東京都板橋区)	283.67	223,058
その他プロジェクト(1件)		1,002
合計		3,739,009

(注) 面積は敷地面積によっております。

## (e) 仕掛品

区分	金額(千円)
設計等業務委託費(入谷プロジェクト(東京都台東区))	12,341
合計	12,341

## 負債の部

## (a) 買掛金

相手先	金額(千円)
株式会社合田工務店	262,282
南海辰村建設株式会社	90,274
秀明印刷株式会社	25,000
坂田建設株式会社	24,307
株式会社大島	9,418
その他	103,245
合計	514,529

## (b) 1年内返済予定の長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社八千代銀行	550,000
東日本銀行株式会社	370,000
株式会社三井住友銀行	370,000
株式会社東京都民銀行	335,000
その他	306,134
合計	1,931,134

## (c) 長期借入金

相手先	金額(千円)
株式会社りそな銀行	493,790
東日本銀行株式会社	327,000
ダイヤモンドアセットファイナンス株式会社	285,000
オリックス銀行株式会社	245,000
その他	96,290
合計	1,447,080

## (3) 【その他】

## 当事業年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当事業年度
売上高 (千円)	889,232	1,330,808	3,472,701	6,818,330
税引前四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額( ) (千円)	32,244	165,653	47,694	422,362
四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額( ) (千円)	32,482	166,128	46,981	421,412
1株当たり四半期(当期)純利益金額又は純損失金額( ) (円)	382.56	1,956.57	553.33	4,958.93

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額又は四半期純損失金額( ) (円)	382.56	1,574.01	2,509.90	4,394.71

(注) 当社は、平成24年7月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行いました。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期(当期)純利益金額又は四半期純損失金額及び1株当たり四半期純利益金額又は純損失金額を算定しております。

## 第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	7月1日から6月30日まで
定時株主総会	9月中
基準日	6月30日
剰余金の配当の基準日	12月31日、6月30日
1単元の株式数	-
単元未満株式の買取り	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
買取手数料	-
公告掲載方法	当社の公告方法は、電子公告とする。 但し、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることが出来ない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。 なお、電子公告は当会社のホームページに掲載しており、そのアドレスは、次のとおりです。 <a href="http://www.urbanet.jp">http://www.urbanet.jp</a>
株主に対する特典	なし

## 第7 【提出会社の参考情報】

### 1 【提出会社の親会社等の情報】

当社には、親会社等はありません。

### 2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに有価証券報告書の確認書

事業年度 第14期(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)平成23年9月26日関東財務局長に提出

#### (2) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度 第14期(自 平成22年7月1日 至 平成23年6月30日)平成23年9月26日関東財務局長に提出

#### (3) 四半期報告書、四半期報告書の確認書

第15期第1四半期(自 平成23年7月1日 至 平成23年9月30日)平成23年11月10日関東財務局長に提出

第15期第2四半期(自 平成23年10月1日 至 平成23年12月31日)平成24年2月9日関東財務局長に提出

第15期第3四半期(自 平成24年1月1日 至 平成24年3月31日)平成24年5月10日関東財務局長に提出

#### (4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第4号(主要株主の異動)の規定に基づく臨時報告書である。

平成24年2月23日関東財務局長に提出

## 第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成24年 9月26日

株式会社アーバネットコーポレーション  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 牧 野 隆 一

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 山 本 哲 也

### < 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23年7月1日から平成24年6月30日までの第15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、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

### 財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### 監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アーバネットコーポレーションの平成24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。



#### < 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24年6月30日現在の内部統制報告書について監査を行った。

#### 内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

#### 監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

#### 監査意見

当監査法人は、株式会社アーバネットコーポレーションが平成24年6月30日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以 上

- 
- 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。