

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年2月7日

【中間会計期間】 第28期中(自 2024年7月1日 至 2024年12月31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 田 中 敦

【本店の所在の場所】 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
(2024年7月8日より東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号から  
上記住所に本店を移転しております。)

【電話番号】 03-6550-9160  
(2024年7月8日より本店移転に伴い電話番号を変更しております。)

【事務連絡者氏名】 常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

【電話番号】 03-6550-9160

【事務連絡者氏名】 常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1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】

回次	第27期 中間連結会計期間	第28期 中間連結会計期間	第27期
会計期間	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	自 2024年7月1日 至 2024年12月31日	自 2023年7月1日 至 2024年6月30日
売上高 (千円)	11,421,298	7,965,174	27,965,910
経常利益又は経常損失 ( ) (千円)	720,296	232,062	2,426,885
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失 ( ) (千円)	510,350	210,785	1,701,177
中間包括利益又は包括利益 (千円)	532,219	210,785	1,734,100
純資産額 (千円)	15,565,506	14,820,970	15,064,459
総資産額 (千円)	42,352,747	57,217,241	46,972,948
1株当たり中間(当期)純利益又は1株当たり中間純損失 ( ) (円)	16.43	6.53	54.15
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	16.39	-	54.00
自己資本比率 (%)	32.8	25.9	32.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,079,324	9,361,791	2,978,403
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	372,874	1,989,704	81,878
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	2,115,451	10,101,385	3,517,927
現金及び現金同等物の中間期末(期末)残高 (千円)	9,467,765	7,259,504	8,509,615

- (注) 1. 当社は中間連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 第28期中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。
3. 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株当たり中間(当期)純利益又は1株当たり中間純損失及び潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎となる期中平均株式数には、その計算において控除する自己株式に当該信託口が保有する当社株式を含めております。

#### 2 【事業の内容】

当中間連結会計期間において、当社グループ(当社及び連結子会社)において営まれる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社についても異動はありません。

## 第2 【事業の状況】

### 1 【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、当半期報告書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

### 2 【経営者による財政状態、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、当中間連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

#### (1) 財政状態及び経営成績の状況

##### 経営成績の状況

当中間連結会計期間における当社グループの業績は、売上高79億65百万円（前年同期比30.3%減）、営業利益1億円（前年同期比87.9%減）、経常損失2億32百万円（前年同期は経常利益7億20百万円）、親会社株主に帰属する中間純損失2億10百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益5億10百万円）となりました。

前年同期比で大幅な減収減益となりましたが、その主な要因は、当連結会計年度における都市型賃貸マンションの売上計上が、第4四半期連結会計期間に偏重していることによるものであります。当連結会計年度におきましては、都市型賃貸マンション等合計588戸の販売を計画しておりますが、当中間連結会計期間につきましては、都市型賃貸マンション1棟50戸及びアパート1棟11戸並びに戸建・テラスハウス分譲16戸の売上計上となっております。当社グループ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ますが、竣工に伴う売上計上の時期や金額・利益率がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なることから四半期ごとの売上高や利益は毎年大きく変動いたします。連結子会社の株式会社ケーナインにつきましては、業績は好調に推移しております。また、当中間連結会計期間では当社グループで5件の用地売却ができております。

グループ全体として、2025年6月に向けて工事は順調に進んでおり、現時点では、売上高・利益とも概ね期初計画通りに推移しております。

なお、当社は株式会社ケーナインの完全子会社化を機に、新たな成長フェーズに進み、事業領域の拡大を加速しておりますが、当社株式への投資の魅力を一層感じていただくことを目的として、2024年11月27日に開示いたしました「株主優待制度導入に関するお知らせ」のとおり、株主優待制度を導入しております。

セグメントごとの経営成績は、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78億45百万円（前年同期比30.7%減）、セグメント利益は8億64百万円（前年同期比37.6%減）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1棟50戸、アパート1棟11戸及び戸建・テラスハウス分譲16戸並びに用地5件の売却により、売上高は66億98百万円（前年同期比39.3%減）となりました。不動産仕入販売につきましては、買取再販1件により、売上高は7億27百万円（前年同期は46百万円）、その他不動産事業につきましては、不動産仲介及び不動産賃貸業等により、売上高は4億19百万円（前年同期比86.9%増）となりました。

##### （ホテル事業）

ホテル事業につきましては、ホテルアジュール東京蒲田の宿泊料等により、売上高は1億19百万円（前年同期比10.6%増）、セグメント利益は30百万円（前年同期比53.2%増）となりました。

##### 財政状態の状況

当中間連結会計期間末における財政状態については、総資産が前連結会計年度末に比べて102億44百万円増加した572億17百万円、負債が前連結会計年度末に比べて104億87百万円増加した423億96百万円、純資産が前連結会計年度末に比べて2億43百万円減少した148億20百万円となりました。

総資産の増加は、主として、現金及び預金が12億49百万円減少した一方で、積極的な用地購入により仕掛販売用不動産が90億29百万円増加したことによるものであります。なお、2024年9月26日に開示いたしました「賃貸用不動産の保有目的変更に関するお知らせ」のとおり、一部の有形固定資産15億85百万円を販売用不動産に振り替えております。

負債の増加は、主として、開発物件増加に伴い買掛金が6億21百万円増加するとともに、用地購入に伴うプロジェクト資金及びシンジケートローンによる長期運転資金の借入れにより長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が107億6百万円増加したことによるものであります。

純資産の減少は、主として、親会社株主に帰属する中間純損失の計上及び期末配当金の支払による減少が新株予約権の行使による資本金及び資本準備金の増加を上回ったことによるものであります。

(2) キャッシュ・フローの状況の分析

当中間連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、財務活動において資金が増加した一方、営業活動及び投資活動において資金が減少したことにより、前連結会計年度末に比べ、12億50百万円減少の72億59百万円となりました。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動による資金の減少は、93億61百万円（前年同期は20億79百万円の増加）となりました。これは主に、棚卸資産の増加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）

投資活動による資金の減少は、19億89百万円（前年同期は3億72百万円の増加）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出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）

財務活動による資金の増加は、101億1百万円（前年同期は21億15百万円の減少）となりました。これは主に、堅調な用地購入に伴うプロジェクト資金の調達及びシンジケートローン契約締結に基づく長期借入れによる収入が、物件の販売に伴う長期借入金の返済による支出を上回ったことによるものであります。

(3) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当中間連結会計期間において、当社グループの優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当中間連結会計期間において、該当事項はありません。

(5) 主要な設備

前連結会計年度末において計画であった主要な設備の新設について、当中間連結会計期間に完成したものは、次のとおりであります。

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	投資金額 (千円)	資金調達方法	完了年月	完成後の 増加能力
提出会社	新本社 (東京都千代田区)	全社 (共通)	本社移転 に伴う設備	319,712	自己資金	2024年7月	(注)

(注) 完成後の増加能力については、合理的な算出が困難なため、記載を省略しております。

3 【経営上の重要な契約等】

当中間連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

### 第3 【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	64,000,000
計	64,000,000

###### 【発行済株式】

種類	中間会計期間末 現在発行数(株) (2024年12月31日)	提出日現在 発行数(株) (2025年2月7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	33,624,100	33,624,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	33,624,100	33,624,100	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、2025年2月1日からこの半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

##### (2) 【新株予約権等の状況】

###### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

###### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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】

当中間会計期間において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が以下のとおり行使されております。

(第10回新株予約権)

	中間会計期間 (2024年7月1日から 2024年12月31日まで)
当該中間会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	7,000
当該中間会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	700,000
当該中間会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	374.9
当該中間会計期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	262,430
当該中間会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	21,000
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	2,100,000
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	374.9
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	787,290

(第11回新株予約権)

	中間会計期間 (2024年7月1日から 2024年12月31日まで)
当該中間会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	1,500
当該中間会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	150,000
当該中間会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	411.35
当該中間会計期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	61,702
当該中間会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	1,500
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	150,000
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	411.35
当該中間会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	61,702

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

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)
2024年7月1日～ 2024年12月31日 (注)	850,000	33,624,100	162,066	3,118,198	162,066	2,518,410

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

## (5) 【大株主の状況】

2024年12月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式 (自己株式を 除く。)の 総数に対する 所有株式数の 割合(%)
株式会社服部	東京都練馬区石神井町3-3-33	4,880,100	14.51
マイルストーンキャピタルマネジメント株式会社	東京都千代田区大手町1-6-1	600,000	1.78
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	東京都中央区晴海1-8-12	589,200	1.75
株式会社合田工務店	香川県高松市天神前9-5	588,000	1.75
服部 弘信	東京都練馬区	384,000	1.14
服部 信治	東京都練馬区	350,000	1.04
奥田 周二	神奈川県川崎市高津区	321,300	0.96
JPモルガン証券株式会社	東京都千代田区丸の内2-7-3	287,175	0.85
株式会社明和	東京都世田谷区若林1-23-5	280,000	0.83
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505044 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS (東京都港区港南2-15-1)	246,000	0.73
計	-	8,525,775	25.36

(注) 「発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合」における自己株式には、「株式給付信託」制度の信託財産として、株式会社日本カストディ銀行(信託口)が保有する当社株式589,200株は含まれておりません。

## (6) 【議決権の状況】

## 【発行済株式】

2024年12月31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)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 33,589,000	335,890	-
単元未満株式	普通株式 35,100	-	-
発行済株式総数	33,624,100	-	-
総株主の議決権	-	335,890	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「株式給付信託」制度に関する株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式589,200株(議決権の数5,892個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」の欄の普通株式には、当社所有の自己株式93株が含まれております。

## 【自己株式等】

2024年12月31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(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 株式給付信託が保有する当社株式589,200株は、上記自己株式には含めておりません。

## 2 【役員の状況】

該当事項はありません。

## 第4 【経理の状況】

### 1. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

### 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、中間連結会計期間（2024年7月1日から2024年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による期中レビューを受けております。

## 1 【中間連結財務諸表】

## (1) 【中間連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2024年6月30日)	当中間連結会計期間 (2024年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,531,315	7,282,004
販売用不動産	1,495,892	3,315,481
仕掛販売用不動産	28,720,692	37,750,365
その他	632,956	687,065
流動資産合計	39,380,857	49,034,916
固定資産		
有形固定資産	6,809,952	7,158,820
無形固定資産	7,108	12,512
投資その他の資産	775,030	1,010,991
固定資産合計	7,592,090	8,182,325
資産合計	46,972,948	57,217,241
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	718,619	1,339,968
短期借入金	3,160,536	2,625,590
1年内返済予定の長期借入金	8,578,056	13,343,981
リース債務	13,662	34,286
未払法人税等	556,840	276,519
株主優待引当金	-	55,337
完成工事補償引当金	11,482	14,548
その他	769,496	553,904
流動負債合計	13,808,694	18,244,135
固定負債		
長期借入金	17,429,965	23,370,243
リース債務	27,243	102,137
役員株式給付引当金	69,896	78,358
従業員株式給付引当金	13,925	20,929
退職給付に係る負債	65,041	69,599
その他	493,722	510,868
固定負債合計	18,099,794	24,152,135
負債合計	31,908,489	42,396,271
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,956,131	3,118,198
資本剰余金	2,454,259	2,617,253
利益剰余金	9,862,128	9,290,828
自己株式	210,325	206,192
株主資本合計	15,062,194	14,820,087
新株予約権	2,265	882
純資産合計	15,064,459	14,820,970
負債純資産合計	46,972,948	57,217,241

## (2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】

## 【中間連結損益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
売上高	11,421,298	7,965,174
売上原価	9,801,460	6,458,794
売上総利益	1,619,838	1,506,380
販売費及び一般管理費	791,215	1,405,878
営業利益	828,622	100,501
営業外収益		
受取利息	41	468
受取配当金	4,025	1
受取分配金	15,450	-
その他	10,168	1,224
営業外収益合計	29,685	1,694
営業外費用		
支払利息	112,364	200,273
支払手数料	19,198	133,629
その他	6,448	354
営業外費用合計	138,011	334,258
経常利益又は経常損失( )	720,296	232,062
特別利益		
保険解約返戻金	85,507	-
特別利益合計	85,507	-
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失( )	805,803	232,062
法人税、住民税及び事業税	248,720	262,341
法人税等調整額	24,863	283,617
法人税等合計	273,584	21,276
中間純利益又は中間純損失( )	532,219	210,785
非支配株主に帰属する中間純利益	21,868	-
親会社株主に帰属する中間純利益又は親会社株主に帰属する中間純損失( )	510,350	210,785

## 【中間連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
中間純利益又は中間純損失( )	532,219	210,785
その他の包括利益	-	-
中間包括利益	532,219	210,785
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	510,350	210,785
非支配株主に係る中間包括利益	21,868	-

## (3) 【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前中間純利益又は税金等調整前中間純損失( )	805,803	232,062
減価償却費	67,801	97,342
株主優待引当金の増減額( は減少)	-	55,337
完成工事補償引当金の増減額( は減少)	-	3,065
役員株式給付引当金の増減額( は減少)	16,997	8,462
従業員株式給付引当金の増減額( は減少)	-	7,003
退職給付に係る負債の増減額( は減少)	348	4,558
受取利息及び受取配当金	4,066	469
受取分配金	15,450	-
支払利息	112,364	200,273
保険解約返戻金	85,507	-
リース投資資産の増減額( は増加)	16,853	18,187
棚卸資産の増減額( は増加)	1,820,673	9,263,908
仕入債務の増減額( は減少)	335,660	621,348
前受金の増減額( は減少)	466,458	166,725
未払消費税等の増減額( は減少)	1,956	50,158
その他	32,768	50,105
小計	2,574,207	8,647,534
利息及び配当金の受取額	4,066	469
利息の支払額	111,730	204,583
法人税等の支払額	387,218	510,143
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,079,324</b>	<b>9,361,791</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,200	1,942,701
無形固定資産の取得による支出	-	6,465
保険積立金の解約による収入	207,585	-
投資その他の資産の増減額( は増加)	154,500	-
子会社株式の条件付取得対価の支払額	-	56,100
その他	11,988	15,562
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>372,874</b>	<b>1,989,704</b>
<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)	42,000	534,946
長期借入れによる収入	2,654,000	13,404,000
長期借入金の返済による支出	4,646,244	2,697,797
リース債務の返済による支出	5,654	17,150
新株予約権の行使による株式の発行による収入	149,200	322,750
新株予約権の発行による収入	4,925	-
配当金の支払額	313,677	360,232
その他	0	15,238
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,115,451</b>	<b>10,101,385</b>
現金及び現金同等物の増減額( は減少)	336,746	1,250,110
現金及び現金同等物の期首残高	9,131,018	8,509,615
現金及び現金同等物の中間期末残高	9,467,765	7,259,504

## 【注記事項】

### (追加情報)

#### (取締役に対する株式報酬制度)

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

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

#### (1) 取引の概要

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

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

#### (2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額（付随費用を除く。）により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末において、126,476千円、402,400株、当中間連結会計期間末において、122,331千円、389,200株であります。

#### (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を「本信託契約」という。また、本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、前連結会計年度末において、83,830千円、200,000株、当中間連結会計期間末において、83,830千円、200,000株であります。

#### (有形固定資産の保有目的の変更)

当中間連結会計期間において、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1,585,690千円を販売用不動産に振り替えております。

## (中間連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
給料及び手当	174,699千円	271,439千円
役員報酬	104,850千円	149,136千円
賞与	51,440千円	74,031千円
役員株式給付引当金繰入額	16,997千円	13,557千円
従業員株式給付引当金繰入額	- 千円	7,003千円
退職給付費用	4,623千円	5,300千円

## (中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
現金及び預金	9,477,765千円	7,282,004千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	10,000千円	22,500千円
現金及び現金同等物	9,467,765千円	7,259,504千円

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年8月3日 臨時取締役会 (注)	普通株式	313,740	10.00	2023年6月30日	2023年9月29日	利益剰余金

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

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年2月9日 臨時取締役会 (注)	普通株式	317,740	10.00	2023年12月31日	2024年3月25日	利益剰余金

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

3. 株主資本の著しい変動  
該当事項はありません。

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

## 1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2024年8月8日 臨時取締役会 (注)	普通株式	360,514	11.00	2024年6月30日	2024年9月27日	利益剰余金

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

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2025年2月7日 臨時取締役会 (注)	普通株式	336,240	10.00	2024年12月31日	2025年3月31日	利益剰余金

(注) 2025年2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5,892千円が含まれております。

3. 株主資本の著しい変動  
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】

前中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)  
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注1)	中間連結損益 計算書計上額 (注2)
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	11,313,196	108,102	11,421,298	-	11,421,298
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	11,313,196	108,102	11,421,298	-	11,421,298
セグメント利益	1,385,759	19,740	1,405,499	576,877	828,622

(注)1. セグメント利益の調整額 576,877千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)  
報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注1)	中間連結損益 計算書計上額 (注2)
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	7,845,624	119,549	7,965,174	-	7,965,174
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	7,845,624	119,549	7,965,174	-	7,965,174
セグメント利益	864,975	30,242	895,217	794,716	100,501

(注)1. セグメント利益の調整額 794,716千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、中間連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前中間連結会計期間(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(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	11,042,303	-	11,042,303
不動産仕入販売	46,234	-	46,234
ホテル事業	-	106,602	106,602
その他	8,058	-	8,058
顧客との契約から生じる収益	11,096,596	106,602	11,203,198
その他の収益(注)	216,599	1,500	218,099
外部顧客への売上高	11,313,196	108,102	11,421,298

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

当中間連結会計期間(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(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	6,698,010	-	6,698,010
不動産仕入販売	727,823	-	727,823
ホテル事業	-	117,799	117,799
その他	144,130	-	144,130
顧客との契約から生じる収益	7,569,964	117,799	7,687,764
その他の収益(注)	275,660	1,750	277,410
外部顧客への売上高	7,845,624	119,549	7,965,174

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

## (1株当たり情報)

1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前中間連結会計期間 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)
(1) 1株当たり中間純利益 又は1株当たり中間純損失( )	16円43銭	6円53銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 又は親会社株主に帰属する中間純損失( ) (千円)	510,350	210,785
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中間純利益 又は親会社株主に帰属する中間純損失( ) (千円)	510,350	210,785
普通株式の期中平均株式数(株)	31,065,116	32,275,159
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	16円39銭	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (千円)	-	-
普通株式増加数(株)	68,696	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり 中間純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会 計年度末から重要な変動があったものの概要	2023年8月24日取締役会決議 の第11回新株予約権 (新株予約権の目的となる株 式の数2,100,000株) 2023年8月24日取締役会決議 の第12回新株予約権 (新株予約権の目的となる株 式の数2,000,000株)	-

(注) 1. 当中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式は存在するものの1株当たり中間純損失であるため記載しておりません。

2. 1株当たり中間純利益又は1株当たり中間純損失及び潜在株式調整後1株当たり中間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(前中間連結会計期間402,400株、当中間連結会計期間589,200株)を控除して算定しております。

## (重要な後発事象)

該当事項はありません。

## 2 【その他】

2024年8月8日開催の臨時取締役会において、2024年6月30日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり期末配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	360,514千円
1株当たりの金額	11円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年9月27日

2025年2月7日開催の臨時取締役会において、2024年12月31日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	336,240千円
1株当たりの金額	10円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2025年3月31日

## 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。

## 独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年2月7日

株式会社アーバネットコーポレーション  
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 村 松 通 子

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 寺 田 裕

### 監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「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2024年7月1日から2025年6月30日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年7月1日から2024年12月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、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及び連結子会社の2024年12月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する中間連結会計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

### 監査人の結論の根拠

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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

### 中間連結財務諸表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中間連結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中間連結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。

中間連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間連結財務諸表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。

## 中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる期中レビューの基準に従って、期中レビューの過程を通じて、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。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の期中レビュー手続を実施する。期中レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、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と判断した場合には、入手した証拠に基づき、中間連結財務諸表において、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、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、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、期中レビュー報告書において中間連結財務諸表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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、期中レビュー報告書日までに入手した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。
- ・中間連結財務諸表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ないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中レビュー上の重要な発見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

---

(注) 1. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは期中レビューの対象には含まれていません。