

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書の訂正報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の2第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月23日
【事業年度】	第28期（自 2024年7月1日 至 2025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 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
【電話番号】	03-6550-9160
【事務連絡者氏名】	専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】	専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）

1【有価証券報告書の訂正報告書の提出理由】

2025年9月24日に提出いたしました第28期（自2024年7月1日 至2025年6月30日）の有価証券報告書に添付しております「独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書」の記載事項の一部に原本と異なる記載がありましたので、これを訂正するため有価証券報告書の訂正報告書を提出するものであります。

2【訂正事項】

2025年9月24日付「独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書」

3【訂正箇所】

訂正箇所は_____を付して表示しております。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

(訂正前)

(省略)

<連結財務諸表監査>

(省略)

監査上の主要な検討事項

(省略)

販売用不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産2,070,324千円及び仕掛販売用不動産39,361,222千円が計上されており、これらの棚卸資産（以下「販売用不動産等」という。）の合計金額41,431,546千円のうち親会社である株式会社アーバネットコーポレーションが販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等33,573,485千円は連結総資産の81.0%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産等は、注記事項「（重要な会計上の見積り）販売用不動産等の評価」に記載のとおり、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価されており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」と総称する。）を控除することにより算定されている。</p> <p>売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額が使用されるが、売買契約未締結の物件の場合、当該物件を賃貸に供した際に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を物件の期待利回りで割り戻すことにより算定した金額が使用されている。</p> <p>正味売却価額の算定において、予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化や会社の販売方針の影響を受け、また、見積追加コストは主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、それぞれ高い不確実性を伴うが、これらに係る経営者による判断が正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性を検証するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>正味売却価額の算定方法について、会計基準の定めを踏まえ、その適切性を評価した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録を閲覧及び経営者に質問し、把握された事象が販売用不動産等の評価に反映されているか否かを検討した。</p> <p>販売用不動産等を視察し、売価及び見積追加コストの見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>売買契約未締結の物件について、今後の販売方針を経営者に質問した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる予測賃貸収入について、外部企業が公表している賃料情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる期待利回りの見積りについて、外部企業が公表している同種物件の還元利回りの情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>見積追加コストについて、取締役会で承認されたプロジェクト計画表の予算総原価から仕掛販売用不動産原価を控除した金額との整合性を検討した。また、プロジェクト計画表の信頼性を評価するため、過去のプロジェクトの予算総原価と実際発生総原価を比較し、著しい乖離が生じていないかどうかを検討した。</p>

(省略)

(訂正後)

(省略)

<連結財務諸表監査>

(省略)

監査上の主要な検討事項

(省略)

販売用不動産等の評価の妥当性	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>株式会社アーバネットコーポレーションの当連結会計年度の連結貸借対照表において、販売用不動産2,070,324千円及び仕掛販売用不動産39,361,222千円が計上されており、これらの棚卸資産（以下「販売用不動産等」という。）の合計額41,431,546千円のうち親会社である株式会社アーバネットコーポレーションが販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等33,573,485千円は連結総資産の53.8%を占めている。</p> <p>これらの販売用不動産等は、注記事項「（重要な会計上の見積り）販売用不動産等の評価」に記載のとおり、当連結会計年度末における帳簿価額と正味売却価額のいずれか低い方の金額で評価されており、また、正味売却価額は売価から見積追加工事原価及び見積販売直接経費（以下「見積追加コスト」と総称する。）を控除することにより算定されている。</p> <p>売価については、売買契約締結済みの物件では契約金額が使用されるが、売買契約未締結の物件の場合、当該物件を賃貸に供した際に得られると見積られる収入（以下「予測賃貸収入」という。）を物件の期待利回りで割り戻すことにより算定した金額が使用されている。</p> <p>正味売却価額の算定において、予測賃貸収入及び期待利回りは不動産市況の変化や会社の販売方針の影響を受け、また、見積追加コストは主に開発の遅延等に伴う工事原価の変動の影響を受けることから、それぞれ高い不確実性を伴うが、これらに係る経営者による判断が正味売却価額の見積りに重要な影響を及ぼす。</p> <p>以上から、当監査法人は、販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性が、当連結会計年度の連結財務諸表監査において特に重要であり、監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売目的で保有する都市型賃貸マンションに関する販売用不動産等の評価の妥当性を検証するため、主に以下の手続を実施した。</p> <p>正味売却価額の算定方法について、会計基準の定めを踏まえ、その適切性を評価した。</p> <p>評価に影響する事象を把握するために、取締役会議事録を閲覧及び経営者に質問し、把握された事象が見積追加コストも含めた販売用不動産等の評価に反映されているか否かを検討した。</p> <p>販売用不動産等を視察し、売価及び見積追加コストの見積りに影響を及ぼし得る要因の有無を確認した。</p> <p>売買契約未締結の物件について、今後の販売方針を経営者に質問した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる予測賃貸収入について、外部企業が公表している賃料情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>売買契約未締結の物件の売価算定に用いる期待利回りの見積りについて、外部企業が公表している同種物件の還元利回りの情報と比較することにより、その合理性を評価した。</p> <p>完成済み物件の予算総原価と実際発生総原価を比較し、著しい乖離が生じていないかどうかを検討した。</p>

(省略)