



平成25年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年5月9日

上場会社名 株式会社アーバネットコーポレーション 上場取引所 大
 コード番号 3242 URL <http://www.urbanet.jp/>
 代表者 (役職名)代表取締役社長 (氏名)服部 信治
 (役職名)取締役常務執行役員管 (氏名)鳥居 清二 (TEL)03(3512)5005
 問合せ先責任者 理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成25年5月9日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 無
 四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年6月期第3四半期の業績 (平成24年7月1日～平成25年3月31日)

(1) 経営成績(累計) (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年6月期第3四半期	4,853	39.8	529	821.9	438	818.5	558	—
24年6月期第3四半期	3,472	△2.6	57	△70.3	47	△58.1	46	△56.9

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年6月期第3四半期	6,336 73	6,118 74
24年6月期第3四半期	553 33	549 58

(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。前会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
25年6月期第3四半期	7,196	2,062	28.5
24年6月期	5,623	1,419	25.0

(参考) 自己資本 25年6月期第3四半期 2,053百万円 24年6月期 1,405百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年6月期	—	0 00	—	2,000 00	2,000 00
25年6月期	—	0 00	—		
25年6月期(予想)				1,000 00	1,000 00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

(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っております。そのため、平成25年6月期(予想)における期末配当金については、当該株式分割の影響を考慮しております。

3. 平成25年6月期の業績予想 (平成24年7月1日～平成25年6月30日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	7,100	4.1	715	55.0	590	39.7	690	63.7	7,374 32

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

(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っております。

※ 注記事項

- (1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注) 第1四半期より減価償却方法の変更を行っており、「会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合」に該当しております。詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項」(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示をご覧ください。

(3) 発行済株式数（普通株式）

- ① 期末発行済株式数（自己株式を含む）
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数（四半期累計）

25年6月期3Q	93,568株	24年6月期	88,572株
25年6月期3Q	一株	24年6月期	1,708株
25年6月期3Q	88,198株	24年6月期3Q	84,908株

(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、期末発行済株式数(自己株式を含む)及び期末自己株式数並びに期中平均株式数を算定しております。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

- この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- 本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。
- 当社は、以下のとおり投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、動画等については、開催後速やかに当社ホームページで掲載する予定です。
 - 平成25年5月10日（金）・・・・・・機関投資家・アナリスト向け決算説明会

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する定性的情報	2
(2) 財政状態に関する定性的情報	3
(3) 業績予想に関する定性的情報	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	4
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期財務諸表	5
(1) 四半期貸借対照表	5
(2) 四半期損益計算書	6
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 継続企業の前提に関する注記	8
(5) セグメント情報等	8
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	8
(7) 重要な後発事象	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する定性的情報

当第3四半期における世界経済は、米国経済の脆弱ながらも堅調な回復とユーロ経済圏の金融信用不安回避への継続的な努力並びに中国経済の大幅な景気後退という環境下、従来からの経済圏に加えて我が国も参加の方向性を示したTPP(環太平洋戦略的経済連携協定)等のいくつかの新しい地域経済連携努力が続いております。また、我が国経済は、進まない東日本大震災からの復旧復興や原子力発電課題等の国内問題を抱えたなか、昨年末の自民党政権復帰とアベノミクスへの期待により始まった円安・株高基調は、日本銀行黒田新総裁による異次元的な金融緩和策の発表により加速し、急激な円安と株高が進んでおります。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、金融機関の不動産融資への緩和傾向のなか、不動産価格は地方での価格下げ止まりに加え、首都圏においては地価の上昇が顕著となってまいりました。また、従前より続く職人不足を核とした建設費の上昇は、円安による建築資材のコストアップを見込んで、一層拡大しております。一方、販売面におきましては、株高から連想される不動産価格の上昇を見越して、消費税増税前の駆込需要を含み、分譲住宅の販売は好調に推移し始めました。また、年金支給年齢に言及された昨年秋より活況となりました投資用ワンルームマンションの販売は現在も活況を呈しており、業績拡大に向けた将来性は明るさを増しております。しかしながら、国内所得・雇用環境は依然として厳しく、投資用ワンルームマンションの販売価格を左右する賃貸価格の上昇には時間がかかり、短期的には用地価格並びに建設費用の上昇を考慮すれば、来期後半以降しばらくの間の開発物件予想粗利率の低下は避けられないものと思われまます。

このような事業環境にありまして、当社は、開発物件の予定どおりの竣工・売上計上を進めるとともに、来期(平成26年6月期)並びに再来期(平成27年6月期)用の新規開発物件の購入を進めてまいりました。幸いなことに、前期(平成24年6月期)にリーマンショック時の影響を全て払拭したことにより、当社に対する金融機関の対応は予想を超えて改善し、融資枠の拡大や新規金融機関の開拓も順調に進んでおります。また、平成25年2月7日に開示いたしましたコミットメント条項付き第三者割当契約にもとづく第三者割当新株予約権は、当第3四半期末までに2,200株が行使され、当社は1億円強の払い込みを受けしており、その後も順調に行使が進むものと思われまます。

このような状況のもとで、当第3四半期におきましては、投資用ワンルームマンション『AXAS東十条アジュールコート』で32戸、『ステージファースト明大前アジュールコート』で17戸、『メインステージ錦糸町VIエグザ』で7戸が当社の当初予想を超えて前倒しに販売されました。また、分譲用ファミリーマンション『グランアジュール大島パークサイド』で未売却分6戸、石川台の投資用ワンルームマンションの1階店舗1戸の販売により計63戸の売却が進み、第2四半期までの売却完了分144戸を合わせまして計207戸の売上を計上いたしております。

この結果、当第3四半期累計期間における当社の業績は、売上高4,853百万円(前年同四半期比39.8%増)、営業利益529百万円(前年同四半期比821.9%増)、経常利益438百万円(前年同四半期比818.5%増)、四半期純利益558百万円(前年同四半期比1,089.6%増)となりました。

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、「3. 四半期財務諸表(5)セグメント情報等」に記載のとおり、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)

投資用ワンルームマンション6棟(153戸)、分譲用ファミリーマンション1棟(44戸)、分譲用コンパクトマンション1棟(9戸)、店舗物件(1戸)及び入谷PJの設計監理等の業務受託等により不動産開発販売売上高合計は4,774百万円(前年同四半期比56.5%増)となりました。

(不動産仕入販売)

買取再販の販売実績はありません(前年同四半期の売上高383百万円)。

(その他)

不動産賃貸業の売上のほか、事業用地の仲介業務を行ったことにより、その他売上高合計は79百万円(前年同四半期比103.1%増)となりました。

(2) 財政状態に関する定性的情報

(1) 資産、負債及び純資産の状況

当第3四半期会計期間末の総資産残高は、前期末に比べ1,573百万円増加し、7,196百万円となりました。これは主として販売用不動産が1,201百万円、仕掛販売用不動産が232百万円及び繰延税金資産が161百万円それぞれ増加したことによるものであります。

負債は、前期末に比べ930百万円増加し、5,134百万円となりました。これは主として買掛金が379百万円、短期借入金が139百万円、1年内返済予定の長期借入金が381百万円及び長期借入金が95百万円それぞれ増加した一方で、前受金が96百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前期末に比べ643百万円増加し、2,062百万円となりました。これは主として四半期純利益を558百万円、新株予約権の行使に伴う新株の発行により資本金及び資本準備金がそれぞれ76百万円増加する一方で、86百万円の利益剰余金の配当を実施し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

当第3四半期累計期間における現金及び現金同等物(以下「資金」という)は、前期末に比べ5百万円減少し、1,215百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動により支出した資金は、667百万円(前年同四半期は937百万円の支出)となりました。これは主に、税引前四半期純利益や仕入債務の増加を計上する一方、たな卸資産(仕掛販売用不動産)の増加により資金が減少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)

投資活動により支出した資金は、33百万円(前年同四半期は133百万円の獲得)となりました。これは主に、定期預金の預入による資金の減少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、694百万円(前年同四半期は633百万円の獲得)となりました。これは主に、不動産開発事業に関する新規借入金の調達により資金が増加した一方で、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済や配当金の支払により資金が減少したことによるものであります。

(3) 業績予想に関する定性的情報

平成25年6月期の業績予想につきましては、現時点では、平成25年2月7日公表の業績予想に変更はございません。

2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

該当事項はありません。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(会計上の見積りの変更と区別することが困難な会計方針の変更)

当社は、法人税法の改正に伴い、第1四半期会計期間より、平成24年7月1日以後に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

この変更による当第3四半期累計期間の営業利益、経常利益及び税引前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

4. 四半期財務諸表
 (1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年6月30日)	当第3四半期会計期間 (平成25年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,253,360	1,271,655
売掛金	1,512	—
販売用不動産	327,695	1,529,564
仕掛販売用不動産	3,739,009	3,971,334
仕掛品	12,341	—
繰延税金資産	—	161,000
その他	28,124	83,437
流動資産合計	5,362,043	7,016,992
固定資産		
有形固定資産	206,484	114,862
無形固定資産	4,375	1,864
投資その他の資産	50,507	63,262
固定資産合計	261,367	179,989
資産合計	5,623,410	7,196,981
負債の部		
流動負債		
買掛金	514,529	893,719
短期借入金	—	139,000
1年内返済予定の長期借入金	1,931,134	2,312,681
リース債務	—	2,888
未払法人税等	—	43,911
賞与引当金	—	17,574
その他	306,783	169,369
流動負債合計	2,752,447	3,579,144
固定負債		
長期借入金	1,447,080	1,542,747
リース債務	—	12,227
その他	4,825	740
固定負債合計	1,451,905	1,555,714
負債合計	4,204,352	5,134,858
純資産の部		
株主資本		
資本金	705,083	781,488
資本剰余金	198,704	279,616
利益剰余金	520,226	992,250
自己株式	△18,555	—
株主資本合計	1,405,458	2,053,355
新株予約権	13,600	8,767
純資産合計	1,419,058	2,062,122
負債純資産合計	5,623,410	7,196,981

(2) 四半期損益計算書
第3四半期累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成23年7月1日 至平成24年3月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年7月1日 至平成25年3月31日)
売上高	3,472,701	4,853,818
売上原価	2,813,696	3,769,321
売上総利益	659,004	1,084,497
販売費及び一般管理費	601,581	555,095
営業利益	57,422	529,401
営業外収益		
受取利息	165	141
投資事業組合運用益	100,812	—
その他	1,875	428
営業外収益合計	102,853	569
営業外費用		
支払利息	83,456	69,489
支払手数料	28,901	17,621
雑損失	223	4,801
営業外費用合計	112,581	91,912
経常利益	47,694	438,058
税引前四半期純利益	47,694	438,058
法人税、住民税及び事業税	712	40,170
法人税等調整額	—	△161,000
法人税等合計	712	△120,829
四半期純利益	46,981	558,888

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第3四半期累計期間 (自平成23年7月1日 至平成24年3月31日)	当第3四半期累計期間 (自平成24年7月1日 至平成25年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	47,694	438,058
減価償却費	20,029	7,582
賞与引当金の増減額(△は減少)	12,846	17,574
株式交付費	—	4,336
投資事業組合運用損益(△は益)	△100,812	—
受取利息及び受取配当金	△165	△141
支払利息	83,456	69,489
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)	△1,678,466	△1,421,853
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	△12,581
仕入債務の増減額(△は減少)	570,941	379,190
その他	192,423	△85,876
小計	△852,053	△602,708
利息及び配当金の受取額	165	141
利息の支払額	△81,542	△66,717
法人税等の支払額	△4,091	2,189
営業活動によるキャッシュ・フロー	△937,522	△667,095
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△26,000	△57,000
定期預金の払戻による収入	90,000	24,000
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	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	1,124	—
その他	△234	△150
投資活動によるキャッシュ・フロー	133,790	△33,150
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	△3,245	139,000
長期借入れによる収入	1,583,391	2,024,600
長期借入金の返済による支出	△883,763	△1,547,386
株式の発行による収入	—	145,516
自己株式の処分による収入	—	20,459
配当金の支払額	△63,376	△86,669
その他	—	△979
財務活動によるキャッシュ・フロー	633,005	694,540
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△170,726	△5,704
現金及び現金同等物の期首残高	911,131	1,221,360
現金及び現金同等物の四半期末残高	740,404	1,215,655

(4) 継続企業の前提に関する注記

当第3四半期累計期間(自 平成24年7月1日 至 平成25年3月31日)

該当事項はありません。

(5) 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。

(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第3四半期累計期間(自 平成24年7月1日 至 平成25年3月31日)

当第3四半期累計期間において、新株予約権の行使により、資本金が76,405千円、資本準備金が76,405千円増加し、当第3四半期会計期間末において資本金が781,488千円、資本準備金が181,701千円となっております。

(7) 重要な後発事象

(新株予約権の行使による増資)

当第3四半期会計期間終了後、平成25年4月1日から平成25年4月30日までに新株予約権の権利行使がありました。当該新株予約権の権利行使の概要は次のとおりであります。

- | | |
|--------------------|------------|
| (1) 発行した株式の種類及び株式数 | 普通株式5,640株 |
| (2) 増加した資本金 | 141,715千円 |
| (3) 増加した資本準備金 | 141,715千円 |

これにより、平成25年4月30日現在の普通株式の発行済株式総数は99,208株、資本金923,204千円、資本準備金は323,416千円となりました。