

平成23年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成23年5月11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
 問合せ先責任者 (役職名)取締役常務執行役員管理本部ジェネラルマネージャー (氏名)鳥居 清二 (TEL)03(3512)5005
 四半期報告書提出予定日 平成23年5月12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23年6月期第3四半期の業績（平成22年7月1日～平成23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	％
23年6月期第3四半期	3,567	△61.3	193	△4.3	113	△0.3	109	△3.5
22年6月期第3四半期	9,227	59.6	202	—	114	—	113	—

	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
23年6月期第3四半期	2,569 75	2,546 17
22年6月期第3四半期	2,946 96	2,920 93

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
23年6月期第3四半期	5,855	1,014	17.2	23,763 27
22年6月期	3,816	966	25.2	22,693 52

（参考）自己資本 23年6月期第3四半期 1,008百万円 22年6月期 963百万円

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
22年6月期	—	0 00	—	1,500 00	1,500 00
23年6月期	—	0 00	—		
23年6月期(予想)				1,500 00	1,500 00

（注）当四半期における配当予想の修正有無 : 無

3. 平成23年6月期の業績予想（平成22年7月1日～平成23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	6,000 △43.4	330 56.7	150 51.7	145 48.6	3,415 46

（注）当四半期における業績予想の修正有無 : 無

4. その他（詳細は、【添付資料】P. 5「その他の情報」をご覧ください。）

(1) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の適用 : 有

（注）簡便な会計処理及び四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用の有無となります。

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更 : 有

② ①以外の変更 : 無

（注）「四半期財務諸表作成のための基本となる重要な事項等の変更」に記載される四半期財務諸表作成に係る会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の有無となります。

(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）

23年6月期3Q	44,286株	22年6月期	44,286株
----------	---------	--------	---------

② 期末自己株式数

23年6月期3Q	1,832株	22年6月期	1,832株
----------	--------	--------	--------

③ 期中平均株式数（四半期累計）

23年6月期3Q	42,454株	22年6月期3Q	38,353株
----------	---------	----------	---------

※ 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、四半期決算短信（添付資料）4ページ「業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期の業績等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	4
2. その他の情報	5
(1) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要	5
(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要	5
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要	5
3. 四半期財務諸表	6
(1) 四半期貸借対照表	6
(2) 四半期損益計算書	7
【第3四半期累計期間】	7
【第3四半期会計期間】	8
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 継続企業の前提に関する注記	10
(5) セグメント情報	10
(6) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	10
(7) 重要な後発事象	10

※ 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23年5月13日（金）・・・・・・機関投資家・アナリスト向け決算説明会

1. 当四半期の業績等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3四半期におけるわが国経済は、一部に景気の持ち直しの兆しが見られたものの、雇用情勢等について改善には至っておらず、企業の設備投資意欲の低迷や個人消費の落ち込みが続くなど、依然として先行き不透明な状況が続き、企業をとりまく環境は厳しい状況で推移いたしました。

このようななか、平成23年3月11日に発生しました東日本大震災の未曾有の被害は、全容がいまだ明らかになっておらず、現在も大きな余震が続いていることに加え、原子力発電所被災問題が長期化するなか、放射能汚染への不安感も解消されておりません。また、東日本大震災による発電量の大幅な減少は、東日本経済に大きな打撃を与えており、特にこの夏場の電力不足への対応に対する不安もあり、日本経済の先行きは不透明な様相を深めております。

被災された皆様には心からのお見舞いと一日も早い地域の復興を祈る次第であります。

当社の事業領域であります不動産業界におきましては、リーマンショック後の金融機関の当業界に対する新規融資への厳格な姿勢は堅持されるなか、住宅税制の優遇措置や住宅版エコポイント制度等の経済対策や不動産価格の調整進展により、個人消費者向けの新築マンション市場や戸建て市場においては、平成23年2月までは比較的堅調に回復してまいりました。

しかしながら、東日本大震災の発生に伴い、少なくとも震災後の3月における企業活動は停止状態となり、震災を受けた日本銀行の金融緩和強化策の影響も不透明ななか、被災地外でも発生した土地液状化等による個人の住宅に対する消費マインドの変化など、今後の影響が懸念されております。また、今回の震災の影響による建設資材や電力の不足による今後の工事期間の長期化や建設費用の増加も危惧されるところであります。

このような事業環境にありまして、当社は第12期(平成20年7月～平成21年6月)に立案したリスタート計画を着々と推進し、当期である第14期(平成22年7月～平成23年6月)には、投資用ワンルームマンションから計画変更・再着工した分譲用コンパクトマンション『アジールコフレ三軒茶屋』・『アジールコフレ渋谷神泉』をいずれも当第3四半期に完成し、現在分譲販売が進行しております。

一方、リスタート計画の最終目的である金融機関からの新規開発融資につきましても、第13期(平成21年7月～平成22年6月)下期より2行、第14期上期には1社3行からの新規開発融資をいただき、当第3四半期においても、「三井住友銀行」等2社2行から融資をいただきました。これらの新規融資による開発物件のうち、投資用ワンルームマンション『グランドコンシェルジュ白金高輪アジールコート』は2月竣工後、販売会社との間で戸別決済を開始しており、分譲用ファミリーマンション『グランアジール大倉山』は数戸について売上計上が4月にずれこむものの、全戸販売契約を完了しており、両物件とも当期中の全戸売上計上は確実と認識致しております。

また、第15期(平成23年7月～平成24年6月)以降の売上計上予定物件としては、投資用ワンルームマンション物件として「代々木PJ」「両国ⅡPJ」「馬込PJ」「方南町PJ」「馬込ⅡPJ」の5物件並びに分譲用ファミリーマンションとして「大島PJ」「大森ⅡPJ」の2物件、計7物件の開発用地を購入済みであり、投資用ワンルームマンションについては全て販売先を確定させております。このように、当社リスタート計画は堅調に完遂されたものと当社は認識いたしております。

当第3四半期におきましては、当第2四半期までの自社開発物件の売上計上がない状況から一転し、前述のとおり、当第3四半期に竣工いたしました分譲用マンション3棟及び投資用ワンルームマンション1棟の販売が開始いたしております。

この結果、当第3四半期累計期間における当社の業績は、売上高は3,567百万円(前年同四半期比

61.3%減)、営業利益193百万円(前年同四半期比4.3%減)、経常利益113百万円(前年同四半期比0.3%減)、四半期純利益109百万円(前年同四半期比3.5%減)と黒字転換を果たすとともに売上総利益率も大きく向上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、「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)

分譲用ファミリーマンション並びにコンパクトマンション(60戸)及び投資用ワンルームマンション(5戸)のほか、共同事業(菊川PJ)の地位譲渡を合わせて、売上高2,899百万円(前年同四半期比60.9%減)となりました。

(不動産仕入販売)

前期より継続しておりました新築残戸ファミリーマンションの買取再販による1物件(19戸)の完売及び中古ファミリーマンションの買取再販による6物件(6戸)のエンドユーザー向け販売により、売上高614百万円(前年同四半期比64.5%減)となりました。

(その他)

不動産賃貸業等により、売上高52百万円(前年同四半期比40.0%減)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2,038百万円増加し、5,855百万円となりました。これは主として新規開発物件の完成・販売開始に伴い販売用不動産が1,206百万円、新規開発用土地等の購入に伴い仕掛販売用不動産が772百万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1,990百万円増加し、4,841百万円となりました。これは主として当第3四半期会計期間において竣工した新規開発物件の増加に伴い、買掛金が653百万円並びに短期借入金が235百万円及び長期借入金が1,652百万円それぞれ増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が444百万円及び未払消費税等が130百万円それぞれ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48百万円増加し、1,014百万円となりました。これは主として当四半期純利益109百万円の計上に伴う株主資本の増加と、利益剰余金の配当63百万円の計上に伴う株主資本の減少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、前期末に比べ141百万円減少し、1,250百万円となりました。

(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、1,349百万円(前年同四半期は2,944百万円の獲得)となりました。これは主に、たな卸資産が既存の不動産開発物件の竣工や新規の不動産開発用土地の取得により大幅に増加した一方で、新規開発物件の竣工に伴い建設会社等への買掛金も大幅に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)

投資活動により支出した資金は、171百万円(前年同四半期は18百万円の支出)となりました。これは主に、取引先への融資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)

財務活動により獲得した資金は、1,380百万円（前年同四半期は2,626百万円の支出）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増加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22年6月期決算発表時（平成22年8月12日）に発表した通期の業績予想について、現時点での変更はありません。

なお、当社では現時点において、東日本大震災による当社保有物件への被害は生じておりません。しかしながら、この地震による二次的災害として、東京を中心とする首都圏においても、大規模な資材の調達不足や物流遅延、電力不足に伴う工事期間の長期化や建設費用の増加、放射能汚染による資産価値の下落、風評等による消費者心理の悪化等が生じた場合、当社の財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性があります。開示すべき事項が生じた場合には速やかにお知らせいたします。

2. その他の情報

(1) 簡便な会計処理及び特有の会計処理の概要

(固定資産の減価償却の算定方法)

当第3四半期累計期間に係る固定資産の減価償却の算定において、定率法を採用している資産については、事業年度に係る減価償却費の額を期間按分して算定する方法によっております。

(2) 会計処理の原則・手続、表示方法等の変更の概要

①会計処理基準に関する事項の変更

「資産除去債務に関する会計基準」等の適用

当第1四半期会計期間より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年3月31日）及び「資産除却債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日）を適用しております。

これにより、当第3四半期累計期間の営業利益及び経常利益はそれぞれ546千円、税引前四半期純利益は4,489千円減少しております。

②表示方法の変更

(四半期損益計算書関係)

前第3四半期累計期間において、営業外費用の「その他」に含めていた「支払手数料」は、営業外費用総額の100分の20を超えたため、当第3四半期累計期間では区分掲記することとしております。なお、前第3四半期累計期間の営業外費用の「その他」に含まれる「支払手数料」は10,177千円であります。

(3) 継続企業の前提に関する重要事象等の概要

当社はリスタート計画に基づき着工を一時凍結した結果、前事業年度には再着工しているものの、建設工事の竣工時期や販売時期が融資を受けた当初時点の計画から変更されているため、資金融資元である金融機関に当初約定期限での返済履行が困難なプロジェクト借入金が依然として存在しております。したがって、当第3四半期会計期間末においても、前事業年度末と同様に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が発生していると認識しております。

当社はこのような状況に対応するため、金融機関と適時に情報交換を行うとともに必要に応じて事前に個別協議を行っており、開発・販売期間等を考慮した返済期限延期の方向で、基本的な認識を得ております。

上記のとおり、当社は重要な疑義を生じさせるような事象または状況に対して必要と思われる対応を行っており、将来にわたって事業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような不確実性はないものと判断しております。

3. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

(単位：千円)

	当第3四半期会計期間末 (平成23年3月31日)	前事業年度末に係る 要約貸借対照表 (平成22年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,318,498	1,391,771
販売用不動産	1,332,588	126,043
仕掛販売用不動産	2,612,868	1,840,157
仕掛品	7,440	—
貯蔵品	14,683	9,266
その他	151,905	62,577
流動資産合計	5,437,986	3,429,816
固定資産		
有形固定資産	213,694	220,550
無形固定資産	18,403	24,437
投資その他の資産	185,716	142,179
固定資産合計	417,814	387,167
資産合計	5,855,800	3,816,983
負債の部		
流動負債		
買掛金	792,917	139,253
短期借入金	271,892	36,000
1年内返済予定の長期借入金	1,585,762	2,030,660
未払法人税等	2,710	2,788
賞与引当金	13,767	—
その他	194,003	314,812
流動負債合計	2,861,053	2,523,514
固定負債		
長期借入金	1,974,657	322,005
その他	5,529	5,105
固定負債合計	1,980,186	327,110
負債合計	4,841,239	2,850,624
純資産の部		
株主資本		
資本金	705,083	705,083
資本剰余金	199,204	199,204
利益剰余金	144,364	98,949
自己株式	△39,806	△39,806
株主資本合計	1,008,845	963,430
新株予約権	5,714	2,928
純資産合計	1,014,560	966,359
負債純資産合計	5,855,800	3,816,983

(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21年7月1日 至 平成22年3月31日)	当第3四半期累計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成23年3月31日)
売上高	9,227,954	3,567,082
売上原価	8,430,578	2,719,369
売上総利益	797,375	847,713
販売費及び一般管理費	595,004	654,055
営業利益	202,370	193,657
営業外収益		
受取利息	194	8,046
保険解約返戻金	4,008	—
投資事業組合運用益	2,077	3,206
その他	1,066	770
営業外収益合計	7,347	12,023
営業外費用		
支払利息	73,418	69,334
支払手数料	—	22,594
株式交付費	9,240	—
その他	12,957	—
営業外費用合計	95,616	91,929
経常利益	114,102	113,751
特別利益		
固定資産売却益	573	—
特別利益合計	573	—
特別損失		
固定資産売却損	519	—
固定資産除却損	1,504	—
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	2,023	3,943
税引前四半期純利益	112,652	109,808
法人税、住民税及び事業税	712	712
法人税等調整額	△1,086	—
法人税等合計	△374	712
四半期純利益	113,026	109,096

【第3四半期会計期間】

(単位：千円)

	前第3四半期会計期間 (自 平成22年1月1日 至 平成22年3月31日)	当第3四半期会計期間 (自 平成23年1月1日 至 平成23年3月31日)
売上高	1,687,917	2,451,751
売上原価	1,380,100	1,760,192
売上総利益	307,817	691,559
販売費及び一般管理費	214,215	248,289
営業利益	93,601	443,269
営業外収益		
受取利息	63	7,970
その他	326	212
営業外収益合計	389	8,182
営業外費用		
支払利息	17,666	27,008
支払手数料	5,695	6,543
営業外費用合計	23,361	33,551
経常利益	70,630	417,900
特別損失		
固定資産売却損	519	—
固定資産除却損	1,504	—
特別損失合計	2,023	—
税引前四半期純利益	68,606	417,900
法人税、住民税及び事業税	237	237
法人税等合計	237	237
四半期純利益	68,369	417,663

(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21年7月1日 至 平成22年3月31日)	当第3四半期累計期間 (自 平成22年7月1日 至 平成23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	112,652	109,808
減価償却費	16,635	12,822
貸倒引当金の増減額(△は減少)	390	—
賞与引当金の増減額(△は減少)	13,061	13,767
株式交付費	9,240	—
投資事業組合運用損益(△は益)	△2,077	△3,206
固定資産除却損	1,504	—
固定資産売却損益(△は益)	△53	—
受取利息及び受取配当金	△194	△8,046
支払利息	73,418	69,334
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	—	3,943
たな卸資産の増減額(△は増加)	4,615,197	△1,992,114
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,918,639	653,663
未払消費税等の増減額(△は減少)	—	△130,673
その他	77,308	△13,312
小計	2,998,441	△1,284,013
利息及び配当金の受取額	194	8,046
利息の支払額	△66,670	△73,385
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	12,705	△364
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,944,671	△1,349,716
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	△18,000	△68,000
有形固定資産の取得による支出	△4,285	—
有形固定資産の売却による収入	1,478	63
敷金及び保証金の回収による収入	2,800	280
その他	—	△103,970
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,006	△171,627
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)	15,000	235,892
長期借入れによる収入	902,000	1,995,000
長期借入金の返済による支出	△3,684,645	△787,246
株式の発行による収入	194,550	—
自己株式の取得による支出	△20,010	—
配当金の支払額	△33,847	△63,575
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,626,951	1,380,071
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	299,713	△141,272
現金及び現金同等物の期首残高	1,006,673	1,391,771
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,306,387	1,250,498

(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22年7月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(5) セグメント情報

【セグメント情報】

当第3四半期累計期間(自 平成22年7月1日 至 平成23年3月31日)

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。

(追加情報)

当第1四半期会計期間より「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計情報の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

(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22年7月1日 至 平成23年3月31日)

該当事項はありません。

(7) 重要な後発事象

該当事項はありません。