



平成24年6月期 決算短信〔日本基準〕（非連結）

平成24年8月9日
大

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
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 (氏名)鳥居 清二 (TEL)03(3512)5005
管理本部長
定時株主総会開催予定日 平成24年9月26日 配当支払開始予定日 平成24年9月27日
有価証券報告書提出予定日 平成24年9月27日
決算補足説明資料作成の有無 : 無
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24年6月期の業績（平成23年7月1日～平成24年6月30日）

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年6月期	6,818	35.6	461	94.8	422	219.7	421	231.2
23年6月期	5,026	△52.5	236	12.5	132	33.6	127	30.4

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
24年6月期	4,958 93	4,908 35	34.6	8.2	6.8
23年6月期	1,498 41	1,484 05	12.7	3.1	4.7

(参考) 持分法投資損益

24年6月期

一百万円

23年6月期

一百万円

(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株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当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	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
24年6月期	5,623	1,419	25.0	16,179 99
23年6月期	4,707	1,034	21.8	12,095 17

(参考) 自己資本

24年6月期

1,405百万円

23年6月期

1,026百万円

(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株当たり純資産を算定しております。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
24年6月期	46	125	137	1,221
23年6月期	△1,176	△49	745	911

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産 配当率
	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	百万円	%	%
23年6月期	—	0 00	—	1,500 00	1,500 00	63	50.1	6.4
24年6月期	—	0 00	—	2,000 00	2,000 00	86	20.2	7.1
25年6月期(予想)	—	0 00	—	1,000 00	1,000 00		18.1	

(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、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	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
第2四半期(累計)	3,650	174.3	380	—	275	—	255	—	2,935 62
通 期	7,100	4.1	715	55.0	520	23.1	480	13.9	5,525 88

(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) 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 | : 無 |
| ④ 修正再表示 | : 無 |

(2) 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 |

24年6月期	88,572株	23年6月期	88,572株
24年6月期	1,708株	23年6月期	3,664株
24年6月期	84,981株	23年6月期	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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

- ・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査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2ページ「経営成績に関する分析」をご覧ください。
- ・当社は、平成24年8月10日に機関投資家及びアナリスト向けの決算説明会を開催する予定です。その模様及び説明内容（音声）については、当日使用する決算説明資料とともに、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

○添付資料の目次

1. 経営成績	2
（1）経営成績に関する分析	2
（2）財政状態に関する分析	4
（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	6
（4）事業等のリスク	7
（5）継続企業の前提に関する重要事象等	11
2. 企業集団の状況	12
3. 経営方針	13
（1）会社の経営の基本方針	13
（2）目標とする経営指標	13
（3）中長期的な会社の経営戦略	13
（4）会社の対処すべき課題	13
（5）その他、会社の経営上重要な事項	14
4. 財務諸表	15
（1）貸借対照表	15
（2）損益計算書	17
（3）株主資本等変動計算書	18
（4）キャッシュ・フロー計算書	20
（5）継続企業の前提に関する注記	21
（6）重要な会計方針	22
（7）重要な会計方針の変更	23
（8）表示方法の変更	23
（9）追加情報	23
（10）財務諸表に関する注記事項	24
（貸借対照表関係）	24
（株主資本等変動計算書関係）	25
（キャッシュ・フロー計算書関係）	27
（リース取引関係）	27
（金融商品関係）	28
（ストック・オプション等関係）	31
（税効果会計関係）	33
（賃貸等不動産関係）	34
（セグメント情報等）	35
（持分法損益等）	36
（関連当事者情報）	37
（1株当たり情報）	38
（重要な後発事象）	40
5. その他	41
（1）役員の異動	41

1. 経営成績

（1）経営成績に関する分析

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なか、株安円高基調は依然として継続致しました。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みております。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なか、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、監査法人並びに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、当期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。また、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ⅡPJ）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。

（次期の業績見通し）

次期事業年度につきましては、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。

これらの施策により、平成25年6月期の当社の業績見通しにつきましては、売上高7,100百万円、営業利益715百万円、経常利益520百万円、当期純利益480百万円を見込んでおります。

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としております。実際の業績は、今後様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

（2）財政状態に関する分析

当事業年度末の総資産残高は、前期末比916百万円増の5,623百万円となりました。

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

当事業年度におけるキャッシュ・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。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年6月期	平成21年6月期	平成22年6月期	平成23年6月期	平成24年6月期
自己資本比率（％）	19.0	8.2	25.3	21.8	25.0
時価ベースの自己資本比率（％）	9.1	9.3	32.2	23.1	25.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（％）	—	205.4	65.7	—	7,196.1
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	18.1	41.1	—	0.4

（注）1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. 株式時価総額は自己株式を除く発行済株式総数をベースに計算しています。

3. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

4. 有利子負債は貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を利用しています。

※平成20年6月期及び平成23年6月期の各期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

（3）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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重要性も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。

当期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、本日開催いたしました臨時取締役会において、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円とする決議をおこなっております。

次期の配当につきましても、株主の皆様への利益還元を最優先とした基本方針に基づき、1株当たり1,000円（平成24年7月1日付の株式分割による2分割）を予定しております。

（4）事業等のリスク

決算短信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、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、以下の記載は、当事業年度末において当社が判断したものであり、当社の事業等に関するリスク全てを網羅するものではありません。

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は、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

a. 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。

b. 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

a. 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。

b. 販売先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

a. 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。

b. 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、当該資産の時価の変動に伴い、当社の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

a. 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。

b. 調達リスクについて

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24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、風評被害などの予想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）継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

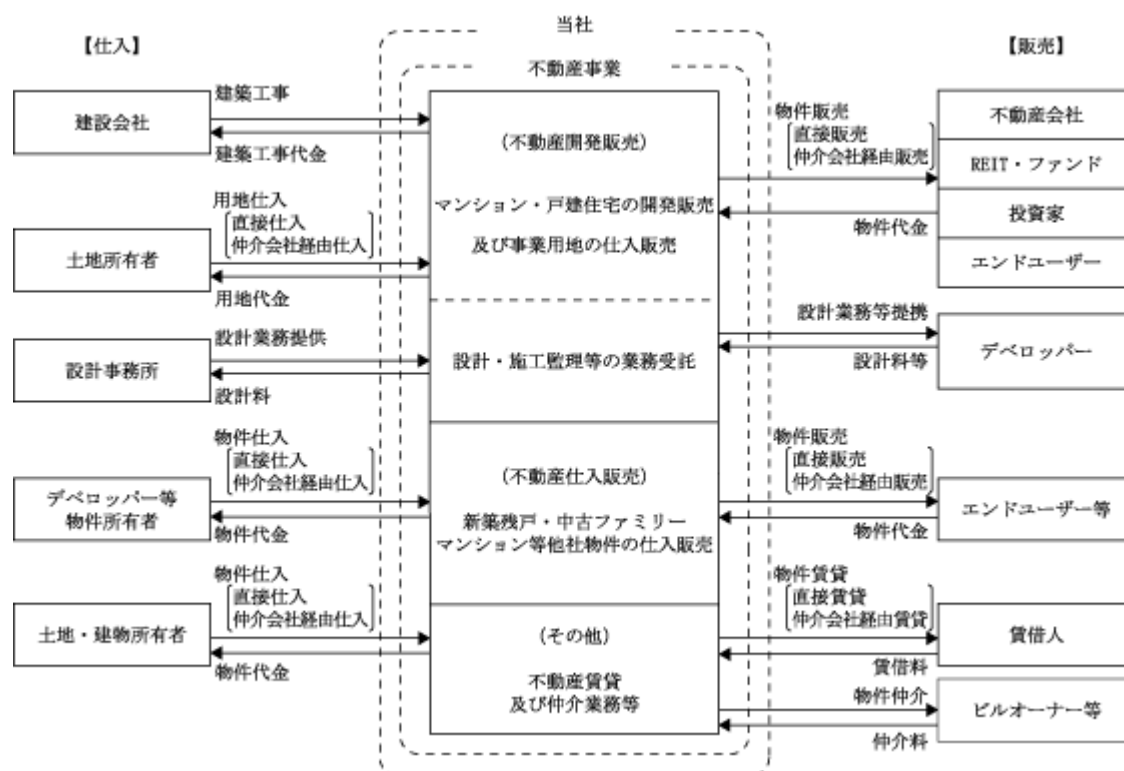
当社は、関係会社がないため、企業集団はありません。

（業務の内容）

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、デザイン性や芸術性を重視した「ものづくり」にこだわった投資用ワンルームマンションの開発・販売を主たる事業として取り組んでおります。

当事業年度は、従来からの投資用ワンルームマンションの他に、分譲用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。また、他社が開発した中古ファミリーマンションのリノベーション再販や他社が開発した投資用ワンルームマンション等の新築残戸物件の仕入販売も行っております。

当社の事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

（1）会社の経営の基本方針

当社は、マンション・戸建住宅の企画、設計、施工監理、販売等の業務を通して、人々の安全で快適な「暮らし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指しております。

顧客満足度を高めることを第一に考え、株主や従業員などの幸せを追求しております。また、社会が必要とする技術革新と、自社だけの特色を創造し強化しております。

当社は、企業と企業、人と人とのネットワークを大切にし、互いに成長し、共生することを経営の目的としております。

利益配分に関しましては、株主の皆様への長期的利益還元を重要な経営課題と認識するとともに、安定的な経営基盤の構築を目的とする継続的な内部留保による財務体制強化を行うため、利益並びに経営環境に応じた配当を行うことを基本方針としております。

（2）目標とする経営指標

当社は、企業価値の向上と継続的な成長を目指し、売上高及び営業利益の継続的な増加と自己資本比率25%の維持を目標に取り組んでまいります。

（3）中長期的な会社の経営戦略

当社は、安全で快適な「暮らし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指し、東京23区を中心とした首都圏においてマンション等の企画、開発、販売等を中心に事業を行ってまいりました。今後も引き続きこの方針に沿った良質で、斬新な発想の、美的で洗練された理想の住まいを提供するよう努めてまいります。

また、従来の開発案件の主体である投資用ワンルームマンション以外にもファミリーマンションやコンパクトマンション等分譲型マンションの企画・開発や建設会社等との共同事業にも積極的に取り組むことで内容の多様化を図るとともに、新たな収益事業の開発を目指し、新規事業の育成にも注力してまいります。

（4）会社の対処すべき課題

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（エンドユーザー）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、当社の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ようにブランドの確立を目指してまいります。

（5）その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 財務諸表
 (1) 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)
資産の部		
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

（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）
負債の部		
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
純資産の部		
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

（2）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

（3）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）
株主資本		
資本金		
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
資本剰余金		
資本準備金		
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
その他資本剰余金		
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
資本剰余金合計		
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
利益剰余金		
利益準備金		
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
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金		
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

（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）
利益剰余金合計		
当期首残高	98,949	162,494
当期変動額		
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
当期変動額合計	63,545	357,731
当期末残高	162,494	520,226
自己株式		
当期首残高	△39,806	△39,806
当期変動額		
自己株式の処分	—	21,250
当期変動額合計	—	21,250
当期末残高	△39,806	△18,555
株主資本合計		
当期首残高	963,430	1,026,976
当期変動額		
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
当期変動額合計	63,545	378,482
当期末残高	1,026,976	1,405,458
新株予約権		
当期首残高	2,928	7,234
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	4,305	6,365
当期変動額合計	4,305	6,365
当期末残高	7,234	13,600
純資産合計		
当期首残高	966,359	1,034,210
当期変動額		
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
当期変動額合計	67,851	384,848
当期末残高	1,034,210	1,419,058

（4）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）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
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
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	△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
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）	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

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）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り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。

（7）重要な会計方針の変更

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。

（8）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。

（9）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。

(10) 財務諸表に関する注記事項

(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とあります。

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円	平成23年6月30日	平成23年9月26日

株式会社アーバネットコーポレーション（3242）平成24年6月期決算短信（非連結）

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

（変動事由の概要）

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が完了するため、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

① 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。

② 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

（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	① 取締役 4名 ② 従業員 19名	① 執行役員 2名 ② 従業員 18名	① 執行役員 1名 ② 従業員 24名
ストック・オプション数	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	① 取締役 5名 ② 執行役員 1名 ③ 従業員 18名		
ストック・オプション数	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

①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	—		

②単価情報

	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
権利行使価格	21,217円	33,689円	26,000円
行使時平均株価	35,898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。

（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。

（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。

（持分法損益等）

該当事項はありません。

（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金額	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金額	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、遡及適用されますが、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。

株式会社アーバネットコーポレーション（3242）平成24年6月期決算短信（非連結）

(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、当社執行役員及び当社従業員に対し、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。

- (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を乗じた金額とする。
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
 - ①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。
 - ②資本準備金の額
①記載の資本金等増加限度額から①に定める増加する資本金の額を減じた額とする。

なお、実際の当該新株予約権の発行は、平成24年9月26日開催予定の第15回定時株主総会において、「ストック・オプションとして新株予約権を発行する件」が承認されることを条件といたします。

5. その他

（1）役員の異動

① 代表者の異動

該当事項はありません。

② その他の役員の異動（平成24年9月26日付予定）

1. 新任取締役候補

服部 信治（現 代表取締役社長）

田中 敦（現 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長 兼 都市開発事業部長）

鳥居 清二（現 取締役 常務執行役員 管理本部長 兼 総務部長）

梶河 孝志（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画建設部長）

木村 義純（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部長）

2. 退任予定取締役

高野 眞二（現 取締役 執行役員 管理本部 経理部長）

3. 新任監査役候補

該当者はありません。

4. 退任予定監査役

該当者はありません。