

平成27年6月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27年2月5日  
東

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管理本部長 (氏名) 鳥居 清二 (TEL) 03-3512-5005  
 四半期報告書提出予定日 平成27年2月5日 配当支払開始予定日 平成27年3月23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27年6月期第2四半期の業績(平成26年7月1日～平成26年12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	%
27年6月期第2四半期	4,831	33.5	496	36.2	361	33.7	228	△26.1
26年6月期第2四半期	3,617	2.3	364	△16.5	270	△29.9	309	△39.8

	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
27年6月期第2四半期	11.02	10.97
26年6月期第2四半期	14.97	14.97

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
27年6月期第2四半期	13,747	3,250	23.6
26年6月期	10,753	3,177	29.5

(参考) 自己資本 27年6月期第2四半期 3,257百万円 26年6月期 3,174百万円

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
26年6月期	—	4.00	—	8.00	12.00
27年6月期	—	5.00	—	—	—
27年6月期(予想)	—	—	—	7.00	12.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 平成27年6月期の業績予想(平成26年7月1日～平成27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	11,500	9.7	1,450	22.3	1,200	21.0	770	0.9	36.95

(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 : 無
  - 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

(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）	27年6月期2Q	20,836,800株	26年6月期	20,704,800株
② 期末自己株式数	27年6月期2Q	52株	26年6月期	52株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	27年6月期2Q	20,717,770株	26年6月期2Q	20,641,194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、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27年2月6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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. サマリー情報(注記事項)に関する事項	3
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期財務諸表	4
(1) 四半期貸借対照表	4
(2) 四半期損益計算書	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	6
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(セグメント情報等)	7
(重要な後発事象)	7

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

## (1) 経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間における世界経済は、欧州においては、スコットランド独立の国民投票に顕著なように、EU各国の考え方の違いが鮮明になるなか、再燃するギリシャ政局・経済の不安定化に引きずられ、EUは存続に向けた新たな局面に向かっております。

また、OPECの原油過剰生産政策は、世界に大きな影響を与え、特にルーブルの極端な下落と急速なインフレが発生したロシア経済は、ウクライナ問題以降の孤立化も影響して、大きな打撃を受けており、混沌としたヨーロッパ経済と急激な経済成長の鈍化に向き合う中国経済に対し、一人勝ちを続ける米国経済という世界の構図は続いております。

また、中東においては、既に単なるイスラム過激派テロ集団という枠組を超えた「イスラム国」の存在と活動は、グローバル世界に様々な影響を与えながら増幅し、世界経済の不透明化を一層深める要因となってきております。

我が国経済においても、消費税増税の見送りと衆議院選挙を経て、アベノミクスによる急速な円安の影響が、当初の為替差益による大企業におけるメリットの局面に対して、食料品をはじめとする諸物価の値上げによる中小企業や個人生活へのデメリットの局面が、日本経済の停滞感と不透明感へとつながる状況にあります。

当社の事業領域であります不動産業界におきましても、金融機関の不動産融資の積極的姿勢は続いているものの、首都圏での地価の上昇は顕著となり、円安と人手不足による建設費の上昇は高止まりし、開発コストの増加と開発用地の減少により不動産価格は上昇しております。

分譲マンション業界では、海外顧客を含めて高額物件の販売は好調に推移してはおりますが、郊外におけるマンション分譲にはやや陰りが見え始め、分譲マンション全体としての販売数は減少いたしております。

一方、当社の基軸事業である投資用ワンルームマンションの販売は、超低金利政策による下支えと相続税強化に対応する節税対策としての投資用不動産購入に加え、台湾・中国を中心とした海外投資家の参入により引続き堅調に推移いたしました。供給不足による品薄感は続いており、運用利回りの低下は否めない状況です。

このような事業環境にありまして、当第2四半期累計期間は、売上計上額につきましては予算を若干下回ることとなりましたが、販売価格の上昇による売上総利益率の改善と、販売費・一般管理費の圧縮により利益ベースは好調に推移いたしております。

当第2四半期累計期間におきましては、前期からの継続物件2棟を含む投資用ワンルームマンション7棟の一部戸別決済267戸を売上計上いたしております。

この結果、当第2四半期累計期間における当社の業績は、売上高4,831百万円（前年同四半期比33.5%増）、営業利益496百万円（前年同四半期比36.2%増）、経常利益361百万円（前年同四半期比33.7%増）、四半期純利益228百万円（前年同四半期比26.1%減）となりました。当四半期純利益の前年同期比での減少につきましては、法人税等調整額を合計した法人税・住民税及び事業税等が前年同四半期ではマイナス38百万円であったのに対し、当第2四半期ではプラスの133百万円となり、171百万円増加したことによるものであります。

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（4）四半期財務諸表に関する注記事項(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7棟(267戸)の売却により、不動産開発販売の売上高合計は4,740百万円（前年同四半期比39.0%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162百万円）。

## (その他)

不動産仲介及び不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は90百万円（前年同四半期比106.4%増）となりました。

## (2) 財政状態に関する説明

### ① 財政状態の分析

当第2四半期会計期間末の総資産残高は、前期末に比べ2,993百万円増加し、13,747百万円となりました。これは主として販売用不動産が664百万円、仕掛販売用不動産が2,069百万円及び有形固定資産が386百万円それぞれ増加した一方で、現金及び預金が281百万円減少したことによるものであります。

負債は、前期末に比べ2,920百万円増加し、10,496百万円となりました。これは主として買掛金が358百万円、1年内償還予定の社債が48百万円及び社債が92百万円、1年内返済予定の長期借入金が647百万円及び長期借入金が1,517百万円それぞれ増加したことによるものであります。

純資産は、前期末に比べ72百万円増加し、3,250百万円となりました。これは主として四半期純利益を228百万円計上する一方で、165百万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・フローの状況の分析

当第2四半期累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267百万円減少し、1,844百万円となりました。

（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、1,958百万円（前年同四半期は899百万円の支出）となりました。これは主に、税引前四半期純利益の計上及び仕入債務が増加する一方で、たな卸資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、484百万円（前年同四半期は776百万円の支出）となりました。これは主に、有形固定資産の取得並びに投資有価証券の取得により資金が減少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、2,175百万円（前年同四半期は1,263百万円の獲得）となりました。これは主に、社債の発行や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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

業績予想に関しましては、当第2四半期累計期間における業績を勘案し、平成26年8月7日付で開示いたしました「平成26年6月期 決算短信」の業績予想の数値を修正しております。詳細につきましては、平成27年1月22日付で開示しております「通期業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 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

該当事項はありません。

## 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26年6月30日)	当第2四半期会計期間 (平成26年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,146,667	1,864,852
売掛金	—	1,134
販売用不動産	1,166,508	1,830,805
仕掛販売用不動産	6,308,392	8,378,313
仕掛品	892	250
繰延税金資産	16,937	10,563
その他	93,296	182,754
流動資産合計	9,732,694	12,268,673
固定資産		
有形固定資産	877,733	1,263,897
無形固定資産	2,805	2,511
投資その他の資産	140,311	212,328
固定資産合計	1,020,850	1,478,737
資産合計	10,753,545	13,747,410
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	902,877	1,261,754
短期借入金	119,500	142,000
1年内償還予定の社債	20,000	68,000
1年内返済予定の長期借入金	3,805,700	4,453,200
リース債務	8,423	8,540
未払法人税等	82,313	129,548
その他	267,874	455,561
流動負債合計	5,206,688	6,518,604
固定負債		
社債	60,000	152,000
長期借入金	2,256,200	3,773,600
リース債務	26,091	21,792
退職給付引当金	21,185	25,940
その他	5,787	4,977
固定負債合計	2,369,263	3,978,309
負債合計	7,575,952	10,496,914
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	996,361	1,006,357
資本剰余金	494,489	504,485
利益剰余金	1,683,952	1,746,595
自己株式	△14	△14
株主資本合計	3,174,789	3,257,424
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	—	△8,683
評価・換算差額等合計	—	△8,683
新株予約権	2,803	1,756
純資産合計	3,177,592	3,250,496
負債純資産合計	10,753,545	13,747,410

## (2) 四半期損益計算書

## 第2四半期累計期間

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
売上高	3,617,900	4,831,552
売上原価	2,908,899	3,927,047
売上総利益	709,000	904,505
販売費及び一般管理費	344,184	407,666
営業利益	364,816	496,838
営業外収益		
受取利息	108	129
その他	1,424	284
営業外収益合計	1,532	414
営業外費用		
支払利息	80,132	74,583
支払手数料	14,271	58,308
雑損失	1,184	2,488
営業外費用合計	95,588	135,380
経常利益	270,760	361,872
税引前四半期純利益	270,760	361,872
法人税、住民税及び事業税	31,739	128,625
法人税等調整額	△70,000	4,966
法人税等合計	△38,260	133,591
四半期純利益	309,021	228,281

## (3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成25年7月1日 至平成25年12月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	270,760	361,872
減価償却費	6,929	10,779
受取利息及び受取配当金	△108	△129
支払利息	80,132	74,583
売上債権の増減額 (△は増加)	△777	△1,134
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△2,099,449	△2,733,575
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△19,672	—
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,099,033	358,877
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	—	4,755
その他	△98,905	117,931
小計	△762,056	△1,806,040
利息及び配当金の受取額	108	129
利息の支払額	△81,605	△73,631
法人税等の支払額	△56,018	△79,276
営業活動によるキャッシュ・フロー	△899,571	△1,958,819
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の預入による支出	△48,000	△16,000
定期預金の払戻による収入	24,000	24,000
有形固定資産の取得による支出	△752,328	△395,665
有形固定資産の売却による収入	739	—
投資有価証券の取得による支出	—	△96,621
その他	△500	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△776,089	△484,286
<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)	100,000	22,500
社債の発行による収入	—	150,000
社債の償還による支出	△10,000	△10,000
長期借入れによる収入	2,139,000	3,760,000
長期借入金の返済による支出	△807,241	△1,595,100
リース債務の返済による支出	△3,715	△4,183
株式の発行による収入	—	17,424
自己株式の取得による支出	△14	—
配当金の支払額	△154,091	△165,349
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,263,937	2,175,290
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△411,724	△267,814
現金及び現金同等物の期首残高	2,013,828	2,112,667
現金及び現金同等物の四半期末残高	1,602,104	1,844,852



#### (4) 四半期財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

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。

(重要な後発事象)

(子会社の設立)

当社は、平成27年2月5日開催の臨時取締役会において、以下のとおり子会社の設立を決議いたしました。

(1) 設立の目的

当社は、設立以来投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売(卸売)を基軸事業としておこなってまいりましたが、リーマンショックによる新規開発が困難であった時期に戸別分譲部門を設立し、他社物件の買取再販事業を開始し、その後当社において年間1棟程度ではありますが、コンパクトマンション並びにファミリーマンションを開発・戸別分譲いたしてまいりました。

また、一昨年より財務体質の強化を主目的として、収益物件の保有も順次進めてまいりましたが、マンション管理等につきましては他社への業務委託にておこなってまいりました。

当社は、昨年よりマンション管理事業も自社でおこなえる体制となったことに加え、保有賃貸マンションの増加にともなう賃貸事業の拡大も見込めることから、当社の基軸事業とは一線を画する戸別分譲事業を併せて子会社化することにより、専門性を高めながら当社グループ全体の発展を目指すことを目的として、子会社を設立することといたしました。

(2) 設立会社の概要

商号	株式会社アーバネットリビング
代表者	代表取締役社長 服部信治
所在地	東京都千代田区二番町5-6
主な事業内容	戸別分譲事業、マンション管理事業、賃貸事業
設立予定日	平成27年3月3日
操業予定日	平成27年7月1日
決算日	6月30日
資本金	95百万円
発行済株式数	190,000株(予定)
株主構成	株式会社アーバネットコーポレーション 100%
従業員数	6名(予定)※当社からの出向とする。

(3) 今後の見通し

新会社設立による当社の平成27年6月期業績の影響は軽微であります。