



平成28年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

平成28年5月12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 (氏名) 鳥居 清二 (TEL) 03-6630-3051
 理本部長
 四半期報告書提出予定日 平成28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28年6月期第3四半期の連結業績(平成27年7月1日～平成28年3月31日)

(1) 連結経営成績(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		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期第3四半期	11,059	8.2	1,078	△25.5	850	△32.6	553	△31.1
27年6月期第3四半期	10,222	—	1,447	—	1,262	—	803	—

(注) 包括利益 28年6月期第3四半期 568百万円(△28.3%) 27年6月期第3四半期 792百万円(—%)

	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
28年6月期第3四半期	22.18	22.17
27年6月期第3四半期	38.72	38.60

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
28年6月期第3四半期	20,390	5,282	25.9
27年6月期	15,576	5,081	32.6

(参考) 自己資本 28年6月期第3四半期 5,273百万円 27年6月期 5,077百万円

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
27年6月期	—	5.00	—	8.00	13.00
28年6月期	—	7.00	—	—	—
28年6月期(予想)	—	—	—	8.00	15.00

(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28年6月期の連結業績予想(平成27年7月1日～平成28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		親会社株主に帰属する当期純利益		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	17,000	42.7	1,920	16.2	1,620	16.1	1,020	16.8	40.84

(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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無
 (連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動)
 新規 一社(社名) 、除外 一社(社名)
- (2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無
- (3) 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

(注) 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(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正表示」をご覧ください。

(4) 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)	28年6月期3Q	24,974,400株	27年6月期	24,958,400株
② 期末自己株式数	28年6月期3Q	52株	27年6月期	52株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	28年6月期3Q	24,967,606株	27年6月期3Q	20,763,055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連結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、当社グループ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「連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

・当社グループは、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28年5月13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) 連結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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	3
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	3
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	3
3. 四半期連結財務諸表	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	5
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	7
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(セグメント情報等)	8

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第3四半期連結累計期間における世界経済は、世界的な原油安や中国経済の下振れに加え、米国F R Bの利上げ実施等が世界の為替市場や株式市場に影響を与え、アジアを中心とした新興国の経済成長の鈍化を招きました。

また、欧州においてはテロ事件多発のなか、中東からの難民流入の増大によるEU各国の経済環境の違いも顕在化し、地政学的リスクの高まりが経済の不透明感を一層拡大させております。

一方で、アジア圏においてはT P P（環太平洋戦略的経済連携協定）の大筋合意やアセアン経済共同体の発足など、大国の思惑もあればとはいえ経済成長への光明となる可能性がある国際的な枠組みも始まりましたが、T P Pの参加各国の国内承認もあり、予断を許さない状況です。

我が国経済においては、日経平均株価が昨年11月中旬をピークに下落し、本年2月中旬には15,000円台を割り込む事態となりました。その後は緩やかな回復傾向を示しているものの、資源安・円高に加え、マイナス金利の導入という日銀の金融政策の実施による金融機関の利益圧縮なども影響して景気動向は足踏み状態が続いており、経済の先行きはますます不透明感を増しております。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、マイナス金利が金融機関の融資姿勢に与える影響がまだまだ不透明な状況のなか、東京圏での地価の上昇は続いており、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けて建設需要は拡大すると思われることから、今後も東京圏での不動産価格は上昇するものと思われま

す。首都圏における分譲マンションは、2015年の年間販売戸数が前年比9.9%減と2年連続の減少となり、特に神奈川県・千葉県で大きく減少いたしました。1戸当たりの平均価格は前年比9.1%増と3年連続の上昇となり、これが販売戸数の減少に影響を及ぼしたものと考えられます。

当社グループ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、超低金利政策や相続税課税強化に対応した国内外投資家の旺盛な投資意欲に支えられ、賃料の上昇傾向も相まって販売は引き続き堅調に推移しておりますが、ホテル建設も加わった地価の上昇もあり、都心を中心とした用地確保の困難さは加速しており、先行きは依然として厳しい状況にあるものと思われま

す。このような事業環境の下、当第3四半期連結累計期間におきましては、自社物件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10棟の戸別決済並びに1棟販売により412戸を売上計上いたしました。また、他社物件の買取再販物件を1棟での販売を含め32戸の売上を計上したほか、1物件の土地転売をいたしております。

この結果、当第3四半期連結累計期間における当社グループの業績は、売上高11,059百万円（前年同四半期比8.2%増）、営業利益1,078百万円（前年同四半期比25.5%減）、経常利益850百万円（前年同四半期比32.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益553百万円（前年同四半期比31.1%減）となりました。

売上高が前年同期比で若干の増加であったのに比較して、営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益が大きく減少したのは、前年同四半期には3月に竣工・計上した分譲物件「アジュールコフレ新中野」を含む自社開発物件485戸の売上計上であったのに対し、前述いたしましたように当四半期では自社開発物件は412戸の計上にとどまり、利益率の低い買取再販物件32戸と土地転売1物件を含む売上計上であったことによる売上総利益率の大幅な減少に加え、昨年6月に本社を移転したことによる地代家賃、昨年3月に設立した子会社を含む人件費、株主数増加による代行手数料及び租税公課等の増加により販管費が前年同四半期比で230百万円増加したことにより、営業利益は大きく減少いたしました。第4四半期において、売上高が前年通期に比較して5,000百万円増加することに加え、第4四半期計上物件に国内外投資家への1棟販売が2物件あることから、各利益率は若干良化し、通期業績は発表どおりとなる予定であります。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。なお、当社グループは、「3. 四半期連結財務諸表（4）四半期連結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の売却により、不動産開発販売の売上高合計は9,457百万円（前年同四半期比6.5%減）となりました。

(不動産仕入販売)

買取再販の売却により、不動産仕入販売の売上合計は1,514百万円（前年同四半期の売上高はありません。）となりました。

(その他)

不動産仲介及び不動産賃貸業等により、その他売上高合計は87百万円（前年同四半期比22.3%減）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3四半期連結会計期間末の総資産残高は、前連結会計年度末に比べ4,814百万円増加し、20,390百万円となりました。これは主として、販売用不動産が1,925百万円、仕掛販売用不動産が2,560百万円、有形固定資産が532百万円それぞれ増加する一方で、現金及び預金が321百万円減少したことによるものであります。

負債は、前連結会計年度末に比べて4,613百万円増加し、15,108百万円となりました。これは主として、買掛金が681百万円、短期借入金が807百万円、1年内返済予定の長期借入金が1,297百万円及び長期借入金が1,533百万円それぞれ増加する一方で、未払法人税等が491百万円減少したことによるものであります。

純資産は、前連結会計年度末に比べて200百万円増加し、5,282百万円となりました。これは主として、親会社株主に帰属する四半期純利益を553百万円計上する一方で、374百万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3四半期連結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315百万円減少し、2,335百万円となりました。

（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、3,139百万円（前年同四半期は624百万円の支出）となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益の計上及び仕入債務が増加する一方で、たな卸資産の増加や法人税等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。

（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、529百万円（前年同四半期は555百万円の支出）となりました。これは主に、投資有価証券の売却により資金が増加する一方で、有形固定資産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、3,353百万円（前年同四半期は1,670百万円の獲得）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) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成28年6月期の連結業績につきましては、平成28年3月10日に発表いたしました「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」に記載いたしました平成28年6月期連結業績予想数値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) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

該当事項はありません。

(2) 四半期連結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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（企業結合に関する会計基準等の適用）

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を、第1四半期連結会計期間から適用しております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項（4）、連結会計基準第44－5項（4）及び事業分離等会計基準第57－4項（4）に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当第3四半期連結累計期間において、四半期連結財務諸表に与える影響額はございません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,684,296	2,363,251
販売用不動産	1,895,639	3,820,862
仕掛販売用不動産	8,689,628	11,250,521
仕掛品	382	—
繰延税金資産	47,137	21,094
その他	121,920	319,165
流動資産合計	13,439,003	17,774,895
固定資産		
有形固定資産	1,857,771	2,389,867
無形固定資産	2,216	2,729
投資その他の資産	277,245	222,934
固定資産合計	2,137,233	2,615,532
資産合計	15,576,237	20,390,427
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,371,193	2,052,646
短期借入金	80,000	887,900
1年内償還予定の社債	68,000	100,000
1年内返済予定の長期借入金	3,695,049	4,992,724
リース債務	17,501	18,164
賞与引当金	—	30,993
未払法人税等	515,100	23,862
その他	423,542	1,114,424
流動負債合計	6,170,386	9,220,715
固定負債		
社債	118,000	152,000
長期借入金	4,116,950	5,650,076
リース債務	55,504	47,440
退職給付に係る負債	28,061	31,252
その他	5,730	6,930
固定負債合計	4,324,246	5,887,699
負債合計	10,494,633	15,108,414
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,653,097	1,654,292
資本剰余金	1,151,224	1,152,420
利益剰余金	2,287,249	2,466,566
自己株式	△14	△14
株主資本合計	5,091,557	5,273,265
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△14,265	—
その他の包括利益累計額合計	△14,265	—
新株予約権	4,311	8,746
純資産合計	5,081,604	5,282,012
負債純資産合計	15,576,237	20,390,427

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年7月1日 至平成27年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年7月1日 至平成28年3月31日)
売上高	10,222,636	11,059,516
売上原価	8,114,327	9,080,599
売上総利益	2,108,308	1,978,916
販売費及び一般管理費	661,183	900,495
営業利益	1,447,125	1,078,420
営業外収益		
受取利息	192	152
その他	356	3,262
営業外収益合計	548	3,414
営業外費用		
支払利息	117,195	145,603
支払手数料	65,712	50,022
その他	2,520	36,009
営業外費用合計	185,428	231,635
経常利益	1,262,245	850,198
税金等調整前四半期純利益	1,262,245	850,198
法人税、住民税及び事業税	486,581	271,834
法人税等調整額	△28,215	24,560
法人税等合計	458,366	296,394
四半期純利益	803,879	553,804
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	803,879	553,804

四半期連結包括利益計算書
第3四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年7月1日 至平成27年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年7月1日 至平成28年3月31日)
四半期純利益	803,879	553,804
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△11,695	14,265
その他の包括利益合計	△11,695	14,265
四半期包括利益	792,183	568,069
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	792,183	568,069
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前第3四半期連結累計期間 (自平成26年7月1日 至平成27年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年7月1日 至平成28年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	1,262,245	850,198
減価償却費	16,273	47,323
受取利息及び受取配当金	△192	△152
支払利息	117,195	145,603
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,522,450	△4,485,734
未払消費税等の増減額(△は減少)	33,407	△50,441
仕入債務の増減額(△は減少)	△267,141	681,453
賞与引当金の増減額(△は減少)	25,565	30,993
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	6,437	3,191
その他	△48,703	542,301
小計	△377,363	△2,235,263
利息及び配当金の受取額	192	152
利息の支払額	△118,325	△145,127
法人税等の支払額	△128,817	△759,251
営業活動によるキャッシュ・フロー	△624,314	△3,139,490
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	△27,000	△27,000
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	△406,155	△609,040
投資有価証券の取得による支出	△96,621	—
投資有価証券の売却による収入	—	64,747
無形固定資産の取得による支出	—	△1,100
敷金及び保証金の差入による支出	△49,615	—
敷金及び保証金の回収による収入	—	19,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	△555,392	△529,272
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)	569,100	807,900
社債の発行による収入	150,000	100,000
社債の償還による支出	△10,000	△34,000
長期借入れによる収入	4,361,000	5,599,800
長期借入金の返済による支出	△3,172,900	△2,769,000
リース債務の返済による支出	△6,405	△13,724
株式の発行による収入	21,384	2,080
配当金の支払額	△241,811	△329,321
その他	—	△10,015
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,670,367	3,353,718
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	490,659	△315,044
現金及び現金同等物の期首残高	2,112,667	2,650,296
現金及び現金同等物の四半期末残高	2,603,327	2,335,251

(4) 四半期連結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)

当社グループは、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。