



2024年6月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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 東
コード番号 3242 URL https://www.urbanet.jp/
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 田中 敦
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役上席執行役員 (氏名) 赤井 渡 TEL 03-6630-3051
管理本部長
四半期報告書提出予定日 2024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：有
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. 2024年6月期第3四半期の連結業績（2023年7月1日～2024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	%
2024年6月期第3四半期	17,466	49.3	1,632	88.0	1,438	125.4	990	143.9
2023年6月期第3四半期	11,698	△20.6	868	△32.5	638	△43.3	406	△44.9

（注）包括利益 2024年6月期第3四半期 1,023百万円（133.2%） 2023年6月期第3四半期 438百万円（△43.0%）

	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
2024年6月期第3四半期	31.75	31.66
2023年6月期第3四半期	12.96	—

（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	%
2024年6月期第3四半期	49,763	15,887	28.6
2023年6月期	44,237	15,192	30.6

（参考）自己資本 2024年6月期第3四半期 14,210百万円 2023年6月期 13,551百万円

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
2023年6月期	—	9.00	—	10.00	19.00
2024年6月期	—	10.00	—	—	—
2024年6月期（予想）	—	—	—	10.00	20.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無
2023年6月期第2四半期末配当の内訳 普通配当8円00銭 記念配当1円00銭

3. 2024年6月期の連結業績予想（2023年7月1日～2024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	27,000	33.2	2,550	4.9	2,300	7.5	1,550	7.1	49.73

（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（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無
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：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

(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）	2024年6月期3Q	32,174,100株	2023年6月期	31,374,100株
② 期末自己株式数	2024年6月期3Q	402,463株	2023年6月期	402,462株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年6月期3Q	31,196,001株	2023年6月期3Q	31,325,997株

(注) 期末自己株式数には、当社の取締役（社外取締役は除く。）に対し、信託を用いた株式報酬制度の導入により採用した信託口が保有する当社株式を含めており、信託口が保有する当社株式を期中平均株式数の計算において控除する自己株式に含めております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

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「1. 当四半期決算に関する定性的情報（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。

（決算補足説明資料及び決算説明会内容の入手方法）

決算補足説明資料は、TDnet及び当社ウェブサイトにて本決算短信と同時に開示しております。

なお、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。

この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

2024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) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	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
(重要な後発事象)	9

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当社グループの業績は、売上高174億66百万円（前年同四半期比49.3%増）、営業利益16億32百万円（前年同四半期比88.0%増）、経常利益14億38百万円（前年同四半期比125.4%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益9億90百万円（前年同四半期比143.9%増）となりました。

前年同四半期比で大幅な増収増益となりましたが、その主な要因は、前連結会計年度におけるプロジェクトの売上計上が、第4四半期連結会計期間に偏重していたことによるものであります。当連結会計年度におきましては、投資用ワンルームマンション等合計651戸の販売を計画しておりますが、当第3四半期連結累計期間の販売は503戸となっており、残りは第4四半期連結会計期間の販売予定となっております。当社グループは投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主軸事業としており、竣工に伴う売上計上の時期や金額・利益率がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なることから四半期ごとの売上高や利益は毎年大きく変動いたします。現時点では、売上高・利益とも概ね期初計画どおり推移しております。

セグメントごとの経営成績は、以下のとおりであります。

(不動産事業)

不動産事業につきましては、売上高は173億円（前年同四半期比49.2%増）、セグメント利益は24億50百万円（前年同四半期比48.8%増）となりました。

このうち、不動産開発販売につきましては、投資用ワンルームマンション7棟503戸及び用地1件の売却により、売上高は169億13百万円（前年同四半期比51.3%増）となりました。不動産仕入販売につきましては、中古マンションの買取再販（1戸）により46百万円（前年同四半期比23.7%増）となりました。その他不動産事業につきましては、不動産仲介及び不動産賃貸業等により、売上高は3億40百万円（前年同四半期比9.4%減）となりました。

(ホテル事業)

ホテル事業につきましては、ホテルアジュール東京蒲田の宿泊料等により、売上高は1億65百万円（前年同四半期比61.6%増）、セグメント利益は33百万円（前年同四半期はセグメント損失4百万円）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

①資産・負債及び純資産の状況

当第3四半期連結会計期間末における財政状態については、総資産が前連結会計年度末に比べて55億25百万円増加した497億63百万円、負債が前連結会計年度末に比べて48億30百万円増加した338億75百万円、純資産が前連結会計年度末に比べて6億94百万円増加した158億87百万円となりました。

総資産の増加は、主として、株式会社ケーナインの子会社化により、棚卸資産が38億39百万円、固定資産が11億10百万円それぞれ増加したことによるものであります。なお、当社の主軸事業である投資用ワンルームマンションの一棟販売については、用地取得及び竣工並びに引渡しは順調に進んでおります。

負債の増加は、主として、買掛金が10億67百万円増加するとともに、株式会社ケーナインの子会社化により、短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む）が40億88百万円増加したことによるものであります。

純資産の増加は、主として、親会社株主に帰属する四半期純利益の増加及び新株予約権の行使による資本金及び資本準備金の増加が、期末配当金の支払等による減少を上回っ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、財務活動において資金が減少した一方、営業活動及び投資活動において資金が増加したことにより、前連結会計年度末に比べ、81百万円増加の92億12百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動による資金の増加は、8億14百万円（前年同四半期は74億29百万円の減少）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の増加が、法人税等の支払による減少を上回っ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)

投資活動による資金の増加は、30百万円（前年同四半期は8億7百万円の減少）となりました。これは主に、投資その他の資産の減少及び保険積立金の解約による収入が、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出及び敷金及び保証金の差入による支出を上回っ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)

財務活動による資金の減少は、7億63百万円（前年同四半期は60億25百万円の増加）となりました。これは主に、物件の販売に伴う長期借入金の返済による支出が、用地購入に伴う長期借入れによる収入を上回っ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

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174億66百万円、営業利益16億32百万円、経常利益14億38百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は9億90百万円となりました。前年同四半期比で大幅な増収増益となりましたが、その主な要因は、前連結会計年度におけるプロジェクトの売上計上が、第4四半期連結会計期間に偏重していたことによるものであります。当連結会計年度におきましては、投資用ワンルームマンション等合計651戸の販売を計画しておりますが、当第3四半期連結累計期間の販売は503戸となっており、残りは第4四半期連結会計期間の販売予定となっております。当社グループは投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主軸事業としており、竣工に伴う売上計上の時期や金額・利益率がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なることから四半期ごとの売上高や利益は毎年大きく変動いたします。現時点では、2024年2月29日に子会社化いたしました株式会社ケーナインを含め、売上高・利益とも概ね計画どおりの推移となっていることから、2023年12月22日に開示いたしました当連結会計年度の通期連結業績予想につきましては、予想数値（株式会社ケーナインの数値は、2024年3月1日以降の業績予想数値を折込み済）を据え置くことといたしました。なお、当社の当連結会計年度のプロジェクトにつきましては全て売却契約済ですが、想定外の追加工事の発生や、建設資材の供給状況及び価格高騰等が工期や工事原価に与える影響並びに今後の金融環境等が販売面に与える影響等、不確定要素に十分留意し、連結業績予想の修正が必要な場合には速やかに開示いたします。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2023年6月30日)	当第3四半期連結会計期間 (2024年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,141,018	9,234,055
販売用不動産	85,101	2,006,915
仕掛販売用不動産	27,979,965	29,893,371
仕掛品	2,312	6,395
その他	202,864	685,736
流動資産合計	37,411,263	41,826,474
固定資産		
有形固定資産	5,853,329	7,078,843
無形固定資産	2,765	142,556
投資その他の資産	970,288	715,285
固定資産合計	6,826,383	7,936,685
資産合計	44,237,646	49,763,160
負債の部		
流動負債		
買掛金	616,338	1,684,211
短期借入金	312,400	2,723,305
1年内返済予定の長期借入金	7,651,408	8,182,918
リース債務	10,839	10,418
未払法人税等	427,186	124,460
賞与引当金	—	32,667
完成工事補償引当金	—	12,620
その他	1,329,792	1,022,893
流動負債合計	10,347,965	13,793,496
固定負債		
長期借入金	18,271,910	19,417,928
リース債務	27,237	34,753
役員株式給付引当金	28,594	55,038
退職給付に係る負債	59,405	62,396
その他	309,630	511,769
固定負債合計	18,696,777	20,081,885
負債合計	29,044,743	33,875,382
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,693,701	2,843,661
資本剰余金	2,191,829	2,341,789
利益剰余金	8,792,432	9,151,417
自己株式	△126,494	△126,494
株主資本合計	13,551,468	14,210,373
新株予約権	—	3,405
非支配株主持分	1,641,434	1,674,000
純資産合計	15,192,903	15,887,778
負債純資産合計	44,237,646	49,763,160

(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 2022年7月1日 至 2023年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2024年3月31日)
売上高	11,698,375	17,466,514
売上原価	9,678,464	14,613,127
売上総利益	2,019,910	2,853,386
販売費及び一般管理費	1,151,589	1,220,674
営業利益	868,320	1,632,711
営業外収益		
受取利息	63	1,035
受取配当金	—	8,049
受取分配金	—	15,450
その他	3,429	10,696
営業外収益合計	3,492	35,231
営業外費用		
支払利息	157,181	167,493
支払手数料	76,248	54,847
その他	122	6,903
営業外費用合計	233,552	229,243
経常利益	638,260	1,438,699
特別利益		
保険解約返戻金	45,754	85,507
特別利益合計	45,754	85,507
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	5,270	—
特別損失合計	5,270	—
税金等調整前四半期純利益	678,744	1,524,206
法人税、住民税及び事業税	225,807	470,464
法人税等調整額	14,192	30,710
法人税等合計	239,999	501,174
四半期純利益	438,744	1,023,031
非支配株主に帰属する四半期純利益	32,654	32,565
親会社株主に帰属する四半期純利益	406,090	990,465

(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 2022年7月1日 至 2023年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2024年3月31日)
四半期純利益	438,744	1,023,031
その他の包括利益	—	—
四半期包括利益	438,744	1,023,031
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	406,090	990,465
非支配株主に係る四半期包括利益	32,654	32,565

(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 2022年7月1日 至 2023年3月31日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2023年7月1日 至 2024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	678,744	1,524,206
減価償却費	107,567	101,641
賞与引当金の増減額 (△は減少)	32,190	27,610
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	3,392	—
役員株式給付引当金の増減額 (△は減少)	7,950	26,443
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△5,658	2,991
受取利息及び受取配当金	△63	△9,084
受取分配金	—	△15,450
支払利息	157,181	167,493
保険解約返戻金	△45,754	△85,507
リース投資資産の増減額 (△は増加)	22,704	25,538
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△8,673,337	△97,388
仕入債務の増減額 (△は減少)	1,289,185	810,483
前受金の増減額 (△は減少)	300,885	△465,569
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△108,547	2,296
その他	△310,966	△291,888
小計	△6,544,526	1,723,816
利息及び配当金の受取額	64	9,084
利息の支払額	△160,054	△167,032
法人税等の支払額	△724,902	△751,441
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,429,418	814,426
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△27,446	△1,472
無形固定資産の取得による支出	△750	△3,150
保険積立金の解約による収入	81,378	207,585
敷金及び保証金の差入による支出	—	△107,199
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△228,230	300,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△632,890	△377,096
その他	—	11,988
投資活動によるキャッシュ・フロー	△807,937	30,654
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)	314,935	664,790
長期借入れによる収入	11,312,000	5,807,000
長期借入金の返済による支出	△4,945,562	△6,945,636
自己株式の取得による支出	△126,476	△0
リース債務の返済による支出	△13,329	△8,244
新株予約権の行使による株式の発行による収入	—	298,400
新株予約権の発行による収入	—	4,925
配当金の支払額	△516,362	△584,679
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,025,204	△763,444
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△2,212,151	81,636
現金及び現金同等物の期首残高	8,485,387	9,131,018
現金及び現金同等物の四半期末残高	6,273,235	9,212,655

(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)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自2022年7月1日至2023年3月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	11,595,873	102,501	11,698,375	—	11,698,375
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	11,595,873	102,501	11,698,375	—	11,698,375
セグメント利益 又は損失(△)	1,646,817	△4,599	1,642,218	△773,897	868,320

(注) 1. セグメント利益又は損失(△)の調整額△773,897千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と一致しております。

II 当第3四半期連結累計期間(自2023年7月1日至2024年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント		合計	調整額 (注) 1	四半期連結損益 計算書計上額 (注) 2
	不動産事業	ホテル事業			
売上高					
外部顧客への売上高	17,300,917	165,596	17,466,514	—	17,466,514
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	17,300,917	165,596	17,466,514	—	17,466,514
セグメント利益	2,450,422	33,098	2,483,520	△850,808	1,632,711

(注) 1. セグメント利益の調整額△850,808千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用等であり、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

2. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と一致しております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

当第3四半期連結会計期間において、株式会社ケーナインの株式の全てを取得し、新たに連結の範囲に含めております。

これにより、「不動産事業」において、のれんが137,486千円発生しております。

なお、のれんの金額は当第3四半期連結会計期間末においては取得原価の配分が完了していないため、暫定的に算定された金額であります。

(重要な後発事象)

(従業員向け株式給付信託の導入)

当社は、2024年5月9日開催の取締役会において、当社の従業員を対象としたインセンティブ・プランとして、「従業員向け株式給付信託」(以下、「本制度」といい、本制度に関して株式会社りそな銀行と締結する信託契約を「本信託契約」という。また、本信託契約に基づいて設定される信託を「本信託」という。)を導入することを決議いたしました。

1. 本制度の導入の目的

当社は、人的資本経営を経営課題の重要項目として位置付けており、本年7月の新本社移転による職場環境のアップグレードや、新人事制度の導入等の様々な取り組みによる従業員のエンゲージメント向上に努めてまいりましたが、さらに、今般、当社の従業員に対するインセンティブ・プランの一環として、当社の中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への当社の従業員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、本制度を導入することといたしました。なお、当社は、当社の取締役(社外取締役を除く。)を対象とした業績連動型株式報酬制度として「役員向け株式給付信託」を2023年2月より導入済みであり(2023年2月10日付「当社の取締役に対する業績連動型株式報酬制度の詳細決定に関するお知らせ」をご参照ください。)、今回の「従業員向け株式給付信託」の導入により、経営層及び従業員が一丸となって、当社の持続的な企業価値向上を目指す体制が実現します。

2. 本制度の概要

本制度は、当社が金銭を拠出することにより設定する本信託が当社株式を取得し、あらかじめ定めた株式給付規程(以下、「株式給付規程」という。)に基づき、一定の受益者要件を満たした当社の従業員に対し、当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、併せて「当社株式等」という。)を給付する仕組みです。

当社は、対象となる当社の従業員に対して、株式給付規程に基づきポイントを付与し、一定の受益者要件を満たした場合には、所定の手続きを行うことにより、当該付与ポイントに応じた当社株式等を給付します。なお、当該信託設定に係る金銭は全額を当社が拠出するため、当社の従業員の負担はありません。

本制度の導入により、当社の従業員は、当社株式の株価上昇による経済的利益を享受することができるため、株価を意識した業績向上への勤労意欲を高める効果及びリテンション効果が期待できます。また、本信託の信託財産である当社株式についての議決権行使は、受益者要件を満たす当社の従業員の意思が反映されるため、当社の従業員の経営参画意識を高める効果が期待できます。

3. 本信託契約の概要

- (1) 名称 : 従業員向け株式給付信託
- (2) 委託者 : 当社
- (3) 受託者 : 株式会社りそな銀行
株式会社りそな銀行は株式会社日本カストディ銀行と特定包括信託契約を締結し、株式会社日本カストディ銀行は再信託受託者となります。
- (4) 受益者 : 当社の従業員のうち株式給付規程に定める受益者要件を満たす者
- (5) 信託管理人 : 当社の従業員から選定
- (6) 信託の種類 : 金銭信託以外の金銭の信託 (他益信託)
- (7) 本信託契約の締結日 : 2024年5月16日 (予定)
- (8) 金銭を信託する日 : 2024年5月16日 (予定)
- (9) 信託の期間 : 2024年5月16日 (予定) から本信託が終了するまで
(特定の終了期日は定めず、本制度が継続する限り本信託は継続します。)

4. 本信託の設定時における当社株式の取得内容

- (1) 取得する株式の種類 : 当社普通株式
- (2) 株式取得資金として信託する金額 : 85,000,000円
- (3) 取得する株式の総数 (上限) : 200,000株
- (4) 株式の取得方法 : 株式市場 (立会外取引を含む) を通じて取得
- (5) 株式の取得期間 : 2024年5月16日～2024年8月15日 (予定)