

【表紙】

【提出書類】 四半期報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条の4の7第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年5月9日

【四半期会計期間】 第27期第3四半期(自 2024年1月1日 至 2024年3月31日)

【会社名】 株式会社アーバネットコーポレーション

【英訳名】 URBANET CORPORATION CO., LTD.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 田 中 敦

【本店の所在の場所】 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

【電話番号】 03-6630-3050 (代表)

【事務連絡者氏名】 常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡

【最寄りの連絡場所】 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号

【電話番号】 03-6630-3051

【事務連絡者氏名】 常務取締役上席執行役員管理本部長 赤 井 渡

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

回次		第26期 第3四半期 連結累計期間	第27期 第3四半期 連結累計期間	第26期
会計期間		自 2022年7月1日 至 2023年3月31日	自 2023年7月1日 至 2024年3月31日	自 2022年7月1日 至 2023年6月30日
売上高	(千円)	11,698,375	17,466,514	20,264,845
経常利益	(千円)	638,260	1,438,699	2,139,706
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益	(千円)	406,090	990,465	1,447,362
四半期包括利益又は包括利益	(千円)	438,744	1,023,031	1,490,832
純資産額	(千円)	14,140,815	15,887,778	15,192,903
総資産額	(千円)	46,125,345	49,763,160	44,237,646
1株当たり四半期 (当期)純利益	(円)	12.96	31.75	46.33
潜在株式調整後1株当たり 四半期(当期)純利益	(円)	-	31.66	-
自己資本比率	(%)	27.1	28.6	30.6
営業活動による キャッシュ・フロー	(千円)	7,429,418	814,426	2,836,056
投資活動による キャッシュ・フロー	(千円)	807,937	30,654	953,880
財務活動による キャッシュ・フロー	(千円)	6,025,204	763,444	4,435,568
現金及び現金同等物の 四半期末(期末)残高	(千円)	6,273,235	9,212,655	9,131,018

回次		第26期 第3四半期 連結会計期間	第27期 第3四半期 連結会計期間
会計期間		自 2023年1月1日 至 2023年3月31日	自 2024年1月1日 至 2024年3月31日
1株当たり四半期純利益	(円)	11.97	15.26

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

- 第26期第3四半期連結累計期間及び第26期の潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。
- 当社は当社取締役(社外取締役を除く。)に対し、信託を用いた株式報酬制度を導入しております。1株当たり四半期(当期)純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益の算定上の基礎となる期中平均株式数には、その計算において控除する自己株式に当該信託口が保有する当社株式を含めております。

2 【事業の内容】

当第3四半期連結累計期間において、当社グループ（当社及び連結子会社）において営まれる事業の内容に重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は、以下のとおりであります。

（不動産事業）

当第3四半期連結会計期間より、株式会社ケーナインの株式の全てを取得したことに伴い、当該会社を連結の範囲に含めております。

この結果、当第3四半期連結会計期間末現在では、当社グループは、当社、連結子会社3社により構成されることとなりました。

第2 【事業の状況】

1 【事業等のリスク】

当第3四半期連結累計期間において、当四半期報告書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、経営者が当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があることを認識している主要なリスクの発生又は前事業年度の有価証券報告書に記載した「事業等のリスク」についての重要な変更はありません。

2 【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

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。

財政状態の状況

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が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・フローの状況の分析

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) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第3四半期連結累計期間において、当社グループの優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(4) 研究開発活動

当第3四半期連結累計期間において、該当事項はありません。

(5) 従業員数

当第3四半期連結累計期間において、株式会社ケーナインを連結の範囲に含めたことにより、不動産事業において従業員数が19名増加しております。なお、従業員数は就業人員数であります。

3 【経営上の重要な契約等】

当第3四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	64,000,000
計	64,000,000

【発行済株式】

種類	第3四半期会計期間 末現在発行数(株) (2024年3月31日)	提出日現在 発行数(株) (2024年5月9日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	32,174,100	32,574,100	東京証券取引所 スタンダード市場	単元株式数は100株であります。
計	32,174,100	32,574,100	-	-

(注) 1. 2024年4月1日から2024年4月30日までの間に、新株予約権の行使により、発行済株式総数が400,000株増加しております。

2. 「提出日現在発行数」欄には、2024年5月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2) 【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

当第3四半期会計期間において、行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る新株予約権が以下のとおり行使されております。

(第10回新株予約権)

	第3四半期会計期間 (2024年1月1日から 2024年3月31日まで)
当該四半期会計期間に権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数(個)	4,000
当該四半期会計期間の権利行使に係る交付株式数(株)	400,000
当該四半期会計期間の権利行使に係る平均行使価額等(円)	374.9
当該四半期会計期間の権利行使に係る資金調達額(千円)	149,960
当該四半期会計期間の末日における権利行使された当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の数の累計(個)	8,000
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の交付株式数(株)	800,000
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の平均行使価額等(円)	374.9
当該四半期会計期間の末日における当該行使価額修正条項付新株予約権付社債券等に係る累計の資金調達額(千円)	299,920

(4) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
2024年1月1日～ 2024年3月31日 (注)	400,000	32,174,100	74,980	2,843,661	74,980	2,243,874

(注) 第10回新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【大株主の状況】

当四半期会計期間は第3四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年3月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 32,142,100	321,421	-
単元未満株式	普通株式 32,000	-	-
発行済株式総数	32,174,100	-	-
総株主の議決権	-	321,421	-

(注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、「株式給付信託」制度に関する株式会社日本カストディ銀行(信託口)が所有する当社株式402,400株(議決権の数4,024個)が含まれております。

2. 「単元未満株式」の欄の普通株式には、当社所有の自己株式63株が含まれております。

【自己株式等】

2024年3月31日現在

所有者の氏名又は 名称	所有者の住所	自己名義所有株式 数(株)	他人名義所有株式 数(株)	所有株式数の合計 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
-	-	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(注) 株式給付信託が保有する当社株式402,400株は、上記自己株式には含めておりません。

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4 【経理の状況】

1. 四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号。以下「四半期連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

なお、四半期連結財務諸表規則第5条の2第3項により、四半期連結キャッシュ・フロー計算書を作成していません。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第3四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年7月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による四半期レビューを受けております。

1 【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 (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

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

当第3四半期連結会計期間より、2024年2月29日に株式会社ケーナインの株式の全てを取得したことに伴い、当該会社を連結の範囲に含めております。

(追加情報)

(取締役に対する株式報酬制度)

当社は、2022年9月28日開催の第25回定時株主総会決議に基づき、当社取締役(社外取締役を除く。以下同じ。)を対象に、当社の株式価値と取締役の報酬との連動性をより明確にし、取締役が株価の上昇によるメリットを享受するのみならず、株価下落リスクをも負担し、株価の変動によるメリット及びリスクを株主の皆様と共有することで、企業価値の向上に貢献する意識を高めることを目的として、信託を用いた株式報酬制度(以下「本制度」という。)を導入しております。

(1) 取引の概要

本制度は、当社が金員を拠出することにより設定する信託(以下、「本信託」という。)が当社株式を取得し、取締役に対して、当社取締役会で定める株式給付規程に従って付与されるポイント数に相当する数の当社株式及び当社株式の時価相当額の金銭(以下、「当社株式等」という。)を、本信託を通じて給付する株式報酬制度であります。

なお、取締役が当社株式等の交付を受ける時期は、原則として取締役の退任時であります。

(2) 信託に残存する自社の株式

信託に残存する当社株式を、信託における帳簿価額(付随費用を除く。)により純資産の部に自己株式として計上しております。当該自己株式の帳簿価額及び株式数は、前連結会計年度末において、126,476千円、402,400株、当第3四半期連結会計期間末において、126,476千円、402,400株であります。

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は、次のとおりであります。

	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)
現金及び預金	6,283,235千円	9,234,055千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	10,000千円	21,400千円
現金及び現金同等物	6,273,235千円	9,212,655千円

(株主資本等関係)

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)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2022年8月4日 臨時取締役会	普通株式	282,366	9.00	2022年6月30日	2022年9月29日	利益剰余金
2023年2月10日 臨時取締役会 (注)	普通株式	282,366	9.00	2022年12月31日	2023年3月27日	利益剰余金

(注) 2023年2月10日取締役会決議による1株当たり配当額には、設立25周年記念配当1円を含んでおります。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

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. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2023年8月3日 臨時取締役会 (注)1	普通株式	313,740	10.00	2023年6月30日	2023年9月29日	利益剰余金
2024年2月9日 臨時取締役会 (注)2	普通株式	317,740	10.00	2023年12月31日	2024年3月25日	利益剰余金

(注) 1. 2023年8月3日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金4,024千円が含まれております。

2. 2024年2月9日臨時取締役会の決議による配当金の総額には、株式給付信託が保有する当社株式に対する配当金4,024千円が含まれております。

2. 基準日が当第3四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第3四半期連結会計期間の末日後となるもの

該当事項はありません。

3. 株主資本の著しい変動

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】

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。

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。

(企業結合等関係)

(取得による企業結合)

当社は、2023年12月22日開催の取締役会において、株式会社ケーナイン（以下「ケーナイン社」という。）の株式の全てを取得し、子会社化することを決議いたしました。また、2024年2月29日付で全株式を取得したことにより子会社化いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業内容

被取得企業の名称：株式会社ケーナイン

事業の内容：不動産の売買、仲介、賃貸借、管理、建設事業等

(2) 企業結合を行った主な理由

当社は、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すことを企業理念とし、東京23区、駅徒歩10分以内の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、「ものづくり」にこだわり、独自性のある自社ブランドを確立してまいりました。加えて、当社は、事業領域や開発地域の拡大を通じて、さらなる成長を加速するため、M&Aの検討も進めてまいりました。

ケーナイン社は、「建設・不動産業を通じ、社会に貢献することにより、お客様・社員が物心両面で幸せでいられる企業を目指す」という方針のもと、主に東京都南西部並びに神奈川県北部において、エンドユーザー向けに戸建・テラスハウス等の分譲事業、及び建築工事業を主軸としております。

今般の本件株式取得により、当社グループは中核的な開発エリアを横浜・川崎まで拡大するとともに、B to C分野の経営資源を得ることで事業を一層拡大してまいります。さらに、建築工事部門や多くの用地仕入れ要員を確保できることは、今後のグループの成長に大きな強みとなります。

当社グループは、これまでの都心ワンルーム開発事業における質の高い商品力・企画開発力で成長してまいりましたが、本件を機にグループ内でのシナジー効果を発揮し、グループ全体の企業価値の向上と持続的成長につなげてまいります。

(3) 企業結合日

2024年2月29日

(4) 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

(5) 結合後企業の名称

名称に変更はありません。

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得するためであります。

2. 四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

四半期連結財務諸表の作成に当たっては2月29日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用し、連結決算日との間に生じた重要な取引については連結上必要な調整をすることとしております。当第3四半期連結累計期間においては貸借対照表のみを連結しており、当第3四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に被取得企業の業績は含まれておりません。

3. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	500,266千円
取得原価		500,266千円

4. 主要な取得関連費用の内容及び金額

アドバイザー費用等 35,263千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

137,486千円

なお、のれんは当第3四半期連結会計期間末において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。

(2) 発生原因

主として、今後の事業展開により期待される将来の期待収益力により発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

効果の発現する期間にわたって均等償却いたします。なお、償却期間については取得原価の配分の結果を踏まえて決定する予定であります。

6. 企業結合契約に定められた条件付取得対価の内容及び今後の会計処理方針

(1) 条件付取得対価の内容

取得の対価には、条件付対価を含めておりません。条件が成立した場合、最大56,100千円の条件付取得対価（アーンアウト対価）が発生する契約であり、現時点では確定しておりません。

(2) 今後の会計方針

取得対価の変動が発生した場合には、取得時に発生したものとみなして取得原価を修正し、のれんの金額及びのれんの償却額を修正することとしております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産事業	ホテル事業	
不動産開発販売	11,182,117	-	11,182,117
不動産仕入販売	37,381	-	37,381
ホテル事業	-	101,251	101,251
その他	45,299	-	45,299
顧客との契約から生じる収益	11,264,798	101,251	11,366,050
その他の収益(注)	331,074	1,250	332,324
外部顧客への売上高	11,595,873	102,501	11,698,375

(注)「その他の収益」には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

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)

(単位:千円)

	報告セグメント		合計
	不動産事業	ホテル事業	
不動産開発販売	16,913,830	-	16,913,830
不動産仕入販売	46,234	-	46,234
ホテル事業	-	163,346	163,346
その他	13,788	-	13,788
顧客との契約から生じる収益	16,973,853	163,346	17,137,200
その他の収益(注)	327,064	2,250	329,314
外部顧客への売上高	17,300,917	165,596	17,466,514

(注)「その他の収益」には、リース取引に関する会計基準に基づく賃貸収益等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	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)
(1) 1株当たり四半期純利益	12円96銭	31円75銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	406,090	990,465
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期純利益(千円)	406,090	990,465
普通株式の期中平均株式数(株)	31,325,997	31,196,001
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	-	31円66銭
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	-	83,831
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	-	2023年8月24日取締役会決議の第11回新株予約権(新株予約権の目的となる株式の数2,100,000株) 2023年8月24日取締役会決議の第12回新株予約権(新株予約権の目的となる株式の数2,000,000株)

(注) 1. 前第3四半期連結累計期間の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益の算定に用いられた普通株式の期中平均株式数については、自己名義所有株式分を控除する他、当社取締役(社外取締役を除く。)に対する株式報酬制度の信託財産として所有する当社株式(前第3四半期連結累計期間48,041株、当第3四半期連結累計期間402,400株)を控除して算定しております。

(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収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) |

2 【その他】

第27期(2023年7月1日から2024年6月30日まで)中間配当について、2024年2月9日開催の臨時取締役会において、2023年12月31日の株主名簿に記録された株主に対し、次のとおり中間配当を行うことを決議いたしました。

配当金の総額	317,740千円
1株当たりの金額	10円00銭
支払請求権の効力発生日及び支払開始日	2024年3月25日

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年5月9日

株式会社アーバネットコーポレーション
取締役会 御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 中 井 修

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 寺 田 裕

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社アーバネットコーポレーションの2023年7月1日から2024年6月30日までの連結会計年度の第3四半期連結会計期間（2024年1月1日から2024年3月31日まで）及び第3四半期連結累計期間（2023年7月1日から2024年3月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社アーバネットコーポレーション及び連結子会社の2024年3月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第3四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。