

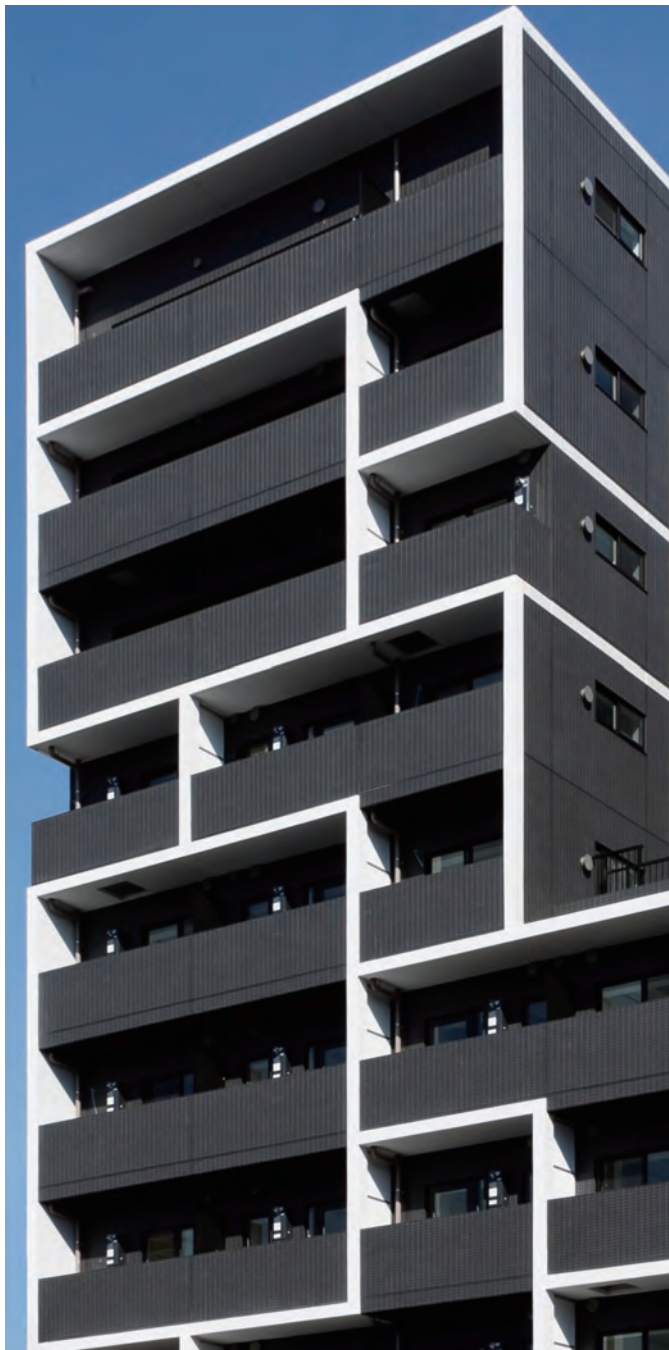
第18期 決算のご報告

# 株主 通信

2014年7月1日～2015年6月30日



株式会社 アーバネット コーポレーション



## 株主の皆様へ

当社グループ2015年6月期の決算も終わり、株主の皆様へのご挨拶の時期となりました。株主の皆様には、平素より格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございます。

さて、2015年6月期はウクライナ問題と中国経済成長の鈍化、もはや単純なイスラム過激派という枠組を超えた「IS」の出現という局面から始まりました。その後、スコットランド独立の国民投票に象徴されるEU各国の考え方の違いの鮮明化のなか、ギリシャ経済のデフォルト・EU脱退の懸念は続いており、急拡大した中国株式市場の急落により、グローバル化した世界株式市場は大きな影響を受けました。世界経済は、中国の経済成長に支えられていたアジア諸国経済の先行きが不透明となるなか、米国の堅調な経済だけが突出した経済構図が続いております。

我が国経済におきましては、相次ぐ気候・地殻変動等の自然災害の多発という環境のなか、アベノミクスと異次元の金融緩和による円安は定着し、2020年のオリンピック開催という灯りを遠望しながら、回復基調が見え始めております。

一方、安保法制や原発再稼働推進により安倍内閣支持率は低迷し始めており、世界経済の変動にグローバルな影響を受けて乱高下をみせる株式市場等が、日本経済の若干の浮揚感のなか、先行き不透明感も醸し出しております。

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、金融機関の不動産融資の積極的姿勢が続くなか、プレイヤーの増加と開発エリアの東京都心部一極集中により、東京都心部での地価の上昇は顕著となり、人手不足による建設コストの増加も相まって今後も東京都心部の不動産価格は上昇していくと思われます。分譲マンション業界では、海外顧客の参入に支えられ、高額物件の販売は好調に推移しておりましたが、高騰化する販売価格に、郊外におけるマンション分譲には陰りが見え始め、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。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、円安効果による不動産価格の上昇を見込む台湾・中国を中心とした海外投資家の参入により引き続き堅調に推移いたしましたが、供給不足による品薄感は続いており、販売価格の上昇から運用利回りの低下は否めない状況です。

代表取締役社長

服部信治



このような事業環境におきまして、当社グループは次の大規模な経済変動を見据え、当事業年度において、販売物件用の新規開発用地の一層の購入と開発物件の早期売却を進めるとともに、2つの大きな施策により企業基盤の充実と財務体質の強化を図ってまいりました。

1つ目の施策として、2015年3月に新会社を設立し、創業事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売(卸売:B to B)並びに分譲マンションの開発を本社事業とし、戸別分譲業・賃貸業・マンション管理業等のエンドユーザーに対する業務(小売・サービス:B to C)の分野を子会社化することにより、グループとしての事業拡大に挑戦いたします。2つ目の施策として、2015年6月に上場時以来の公募増資等により12億8千万円を市場から調達し、収益物件の自社保有化の一層の促進とインバウンドでの新たな販売方法の模索を始めております。

当事業年度において総資産は156億円、自己資本比率も30%を超え、連結業績は、売上高119億10百万円、営業利益16億52百万円、経常利益13億95百万円、当期純利益8億73百万円といずれも前事業年度に比べて良化させることができました。これもひとえに株主の皆様のご支援ご鞭撻の賜と、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

当社グループは、将来の危機対応を忘れずに、新たなステージに向けて様々な施策を実施し、企業価値を高め、業績の向上と株主の皆様への利益還元のために全社員一丸となって全力で努力してまいります。

株主の皆様におかれましては、今後ともより一層のご支援・ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

## ■公募増資に関して

当社は、ジャスダック市場上場の翌年に発生したリーマンショックによる不動産業界の危機的環境を、リストラの断行と販売物件の早期売却により、乗り越えてまいりました。また、若干ながら販売員を抱えて、他社物件の買取再販事業から始めた戸別分譲販売は、現在分譲マンションの開発・分譲へと事業の幅を広げており、2010年6月期以来、当社は黒字決算を続けております。

現在、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を事業の中核に据えている当社を取り巻く環境は、従来から投資用ワンルームマンションへ投資を続けている富裕層に加え、年金不安を抱える経済的中間層の不動産投資の再認識並びに相続税実質増税に対応する新たな富裕層の出現や、アベノミクス政策による円安・株高を背景とした中国・台湾を中心とする海外投資家の参入等の多くの追い風により、活況を呈しております。

しかし当社は、過去の日本経済の変遷を見ても、必ずや再度大きな経済の変動がくるものと考えております。近い将来必ず起こりうる経済の大変動に対して、リーマンショック時に当社に不足していたのは、金融機関の新規開発融資の凍結時に対応するキャッシュと担保物件でした。

当社は2014年6月期より、賃貸不動産の保有拡大を開始いたしております。賃貸不動産は損益の面からは当社業績に大きな貢献をするわけではありませんが、賃料収入というキャッシュ面での効果の他、融資が難しい時代でも担保物件となります。当社が6月に実行した資金調達には、既に保有している賃貸不動産に対する金融機関からの借入を返済することによる担保価値の拡大と、ストックビジネスの拡大という企業体質の強化という守りの目的と、キャッシュ・フローを潤沢にすることにより、海外投資家への新たな販売方法の模索という攻めの目的に対応するものであります。

## ■本社オフィス移転のお知らせ

当社は、1997年東京都新宿区新宿一丁目のマンションで総員4名で設立いたしました。その後、事業拡大にともない2005年東京都千代田区二番町に移転し、そのオフィスでジャスダック上場を果たし、総人数の増加・減少には分室や営業所の設置・閉鎖や机幅の縮小などで対応してきましたが、2011年3月の東日本大震災を経て、危機管理の面から検討をまいりました。

2015年6月に、海外投資家を含む来客対応や子会社の設立と当社のグループとしての新たな出発を期すために、本社オフィスを東京都千代田区神田駿河台に移転しました。新オフィスのエントランスは、当社開発マンションのエントランスをイメージしたデザインとなっております。



## 開発物件 〈投資用ワンルームマンション〉

### ■ 2015年6月期開発物件 パース例



APRECIOUS上板橋



メイクスデザイン住吉アジールコート



AXAS南蒲田アジールコート



グランドコンシェルジュ新御徒町  
アジールコート



ステージグランデ大森アジールコート



アジールコート銀座イースト

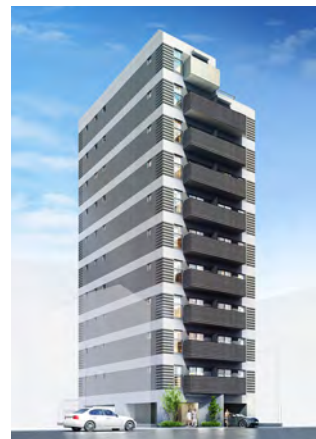
■ 2016年6月期開発物件 パース例



グランドコンシェルジュ西巣鴨  
アジールコート



AXAS大森西アジールコート



アジールコート上野稲荷町



AXAS西馬込アジールコート



ステージファースト大森アジールコート



メイクスデザイン武蔵小杉  
アジールコート

### アジールコフレ新中野〈分譲用コンパクトマンション〉

高級感のある少しダークなエントランスアプローチから、オートロックを開けると一転して純白のエントランスホールが現れるというドラマチックな視覚的演出と、多数のアート作品を展示した広いエントランスが人気となり、入居者の66%以上が女性でした。



エントランスアプローチ



エントランスホール



### 2015年3月竣工分譲済

- 地下鉄丸ノ内線「新中野」駅徒歩3分
- RC造 地上10階建 総戸数47戸

当社は、立体アートを学ぶ全国の学生を支援する活動を展開しております。



### アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション

学生のみを対象とした立体アートコンペです。若手アーティストの発掘、支援、育成を目的として、2001年より毎年開催しています。



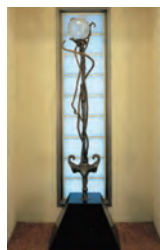
※AAC活動が、企業メセナ協議会より「メセナ」として認定されました。



第1回(2001年)



第2回(2002年)



第3回(2003年)



第4回(2004年)



第5回(2005年)



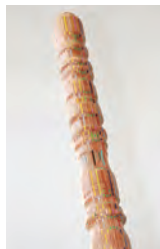
第6回(2006年)



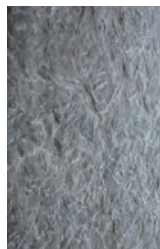
第7回(2007年)



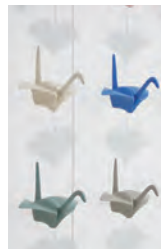
第8回(2008年)



第9回(2009年)



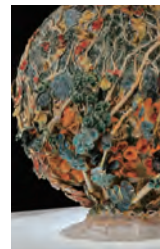
第10回(2010年)



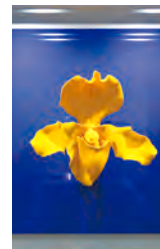
第11回(2011年)



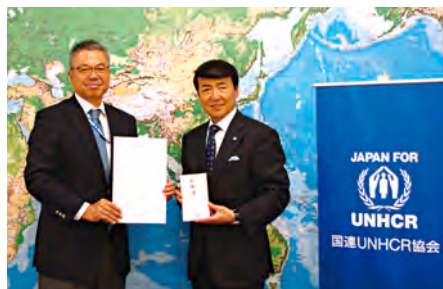
第12回(2012年)



第13回(2013年)



第14回(2014年)



### ネパール大地震被災者へ義援金贈呈

平成27年5月1日、当社は地震により甚大な被害を被りましたネパールの方々に対し、UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)の公式支援窓口である国連UNHCR協会を通じて援金を贈呈いたしました。

※シリア、イラクは紛争激化により、故郷を追われる難民が急増しております。

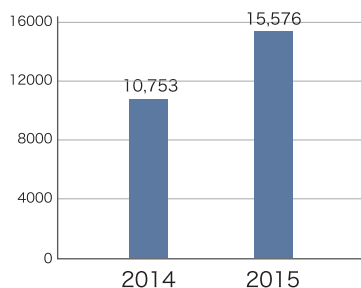
UNHCRでは、現在も支援活動を続けておりますので、ご支援のほどお願いします。

国連UNHCR協会 <http://www.japanforunhcr.org/>

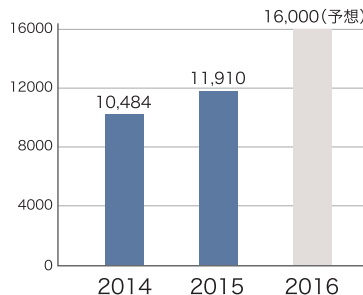
# 財務ハイライト

(単位:百万円未満切捨)

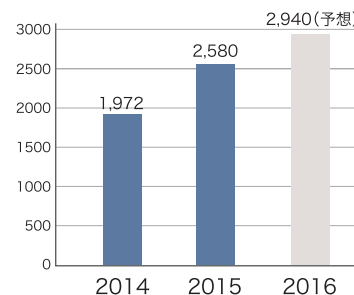
## ■総資産



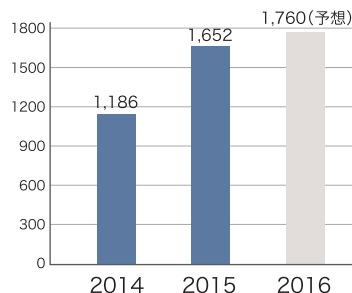
## ■売上高



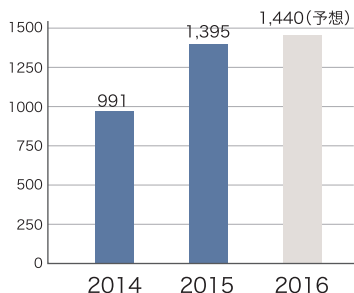
## ■売上総利益



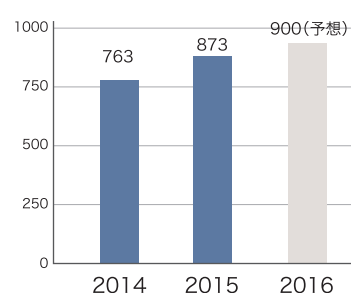
## ■営業利益



## ■経常利益



## ■当期純利益



## POINT

### 貸借対照表

- 総資産は、前期末107億円台から棚卸資産31億円の増加に公募増資等を加え、155億円台に拡大
- 繰越利益剰余金の積上げに公募増資等を加え、株主資本は30%台に回復、現預金も26億円を超える
- 収益用物件の取得並びに開発進捗により、有形固定資産が10億円増加

### 損益計算書

- 売上高は120億円弱と前期比13%強の増加、分譲物件1棟と店舗売却もあり、売上総利益率は21%後半まで良好
- 台湾法人への売却実施により、販売ルート拡大と利益率向上実現
- 前期にて繰越欠損金が解消し、当期より税金費用が拡大

### キャッシュ・フロー計算書

- 売上計上を大きく上回る事業用地購入により、営業キャッシュ・フローの大幅なマイナスという典型的な拡大基調
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、自社保有収益物件の購入により大幅なマイナス
- 営業活動および投資活動によるキャッシュ・フローのマイナスを上回る財務活動によるキャッシュ・フローの増加で、現預金は増加

## ○ 貸借対照表

科目	2014年 6月期	2015年 6月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	9,732	<b>13,439</b>
現金及び預金	2,146	<b>2,684</b>
販売用不動産	1,166	<b>1,894</b>
仕掛販売用不動産	6,308	<b>8,689</b>
繰延税金資産	16	<b>47</b>
その他	94	<b>122</b>
固定資産	1,020	<b>2,137</b>
資産合計	10,753	<b>15,576</b>
<b>負債の部</b>		
流動負債	5,206	<b>6,170</b>
短期借入金等	3,945	<b>3,843</b>
その他	1,261	<b>2,326</b>
固定負債	2,369	<b>4,324</b>
長期借入金等	2,316	<b>4,234</b>
その他	53	<b>89</b>
負債合計	7,575	<b>10,494</b>
<b>純資産の部</b>		
株主資本	3,174	<b>5,091</b>
資本金	996	<b>1,653</b>
資本剰余金	494	<b>1,151</b>
利益剰余金	1,683	<b>2,287</b>
自己株式	0	<b>0</b>
新株予約権等	2	<b>4</b>
純資産合計	3,177	<b>5,081</b>
負債及び純資産合計	10,753	<b>15,576</b>

## ○ 損益計算書

科目	2014年 6月期	2015年 6月期	2016年 6月期予想
売上高	10,484	<b>11,910</b>	16,000
売上原価	8,512	<b>9,330</b>	13,060
売上総利益	1,972	<b>2,580</b>	2,940
販売費及び一般管理費	786	<b>927</b>	1,180
営業利益	1,186	<b>1,652</b>	1,760
経常利益	991	<b>1,395</b>	1,440
法人税等・法人税等調整額	228	<b>522</b>	540
当期純利益	763	<b>873</b>	900

## ○ キャッシュ・フロー計算書

科目	2014年 6月期	2015年 6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	231	<b>△ 1,245</b>
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 770	<b>△ 1,055</b>
財務活動によるキャッシュ・フロー	638	<b>2,838</b>
現金及び現金同等物の増減額	98	<b>537</b>
現金及び現金同等物の期首残高	2,013	<b>2,112</b>
現金及び現金同等物の期末残高	2,112	<b>2,650</b>

# 財務諸表

## 主な財務指標

	2007年6月期	2008年6月期	2009年6月期	2010年6月期	2011年6月期	2012年6月期	2013年6月期	2014年6月期	2015年6月期
売上高 (百万円)	7,260	9,353	9,388	10,592	5,026	6,818	7,092	10,484	11,910
営業利益 (百万円)	1,327	486	△ 1,479	210	236	461	758	1,186	1,652
営業利益率 (%)	18.3	5.2	△ 15.8	2.0	4.7	6.8	10.7	11.3	13.9
経常利益 (百万円)	1,187	311	△ 1,596	98	132	422	628	991	1,395
経常利益率 (%)	16.4	3.3	△ 17.1	0.9	2.6	6.2	8.9	9.4	11.7
当期純利益 (百万円)	653	152	△ 1,802	97	127	421	724	763	873
資本金 (百万円)	600	603	603	705	705	705	994	996	1,653
発行済株式総数 (株)	17,382	17,508	17,508	44,286	44,286	88,572	103,206	20,740,800	24,958,400
純資産額 (百万円)	2,589	2,628	716	966	1,034	1,419	2,646	3,177	5,081
総資産額 (百万円)	9,259	13,809	8,758	3,816	4,707	5,623	8,540	10,753	15,576
1株あたり当期利益(EPS) (円)	43,091	8,719	△ 104,847	2,478	2,996	4,958	7,934	36.96	41.57
1株あたり純資産額 (円)	148,964	150,154	42,157	22,693	24,190	16,179	25,623	153.34	203.43
1株あたり配当額 (円)	12.50	12.50	5.00	3.75	3.75	5.00	7.50	12.00	13.00
自己資本利益率 (%)	36.5	5.8	△ 107.8	11.6	12.7	34.6	35.8	26.2	21.1
自己資本比率 (%)	28.0	19.0	8.2	25.2	21.8	25.0	31.0	29.5	32.6
株価収益率(PER) (倍)	8.2	8.2	—	11.2	8.2	3.3	8.1	6.7	7.8
純資産倍率(PBR) (倍)	2.3	0.4	1.1	1.2	1.0	1.0	2.5	1.6	1.6
配当性向 (%)	11.6	57.3	—	60.5	50.1	20.6	21.4	32.5	31.3
配当利回り (%)	1.4	6.9	4.2	5.3	6.1	6.1	2.3	4.8	4.0
期末時価総額 (百万円)	6,153	1,255	815	1,230	1,085	1,458	6,667	5,144	8,136

## 従業員数推移

区分 (人)	2007年6月期	2008年6月期	2009年6月期	2010年6月期	2011年6月期	2012年6月期	2013年6月期	2014年6月期	2015年6月期
取締役	5	5	6	6	6	6	5	6	7
監査役	3	3	3	3	3	3	3	3	3
役員 計	8	8	9	9	9	9	8	9	10
正社員	29	37	43	26	20	22	25	30	30
その他従業員	4	10	7	1	4	7	4	5	3
従業員 計	33	47	50	27	24	29	29	35	33
総人数	41	55	59	36	33	38	37	44	43

会社概要

商号	株式会社アーバネットコーポレーション
設立	1997年7月
資本金	1,653百万円
上場証券取引所	ジャスダック市場スタンダード(証券コード:3242)
代表者	代表取締役社長 服部 信治
所在地	〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5号
従業員数	取締役 7名 監査役 3名 従業員 23名 嘱託等 3名 子会社出向 7名 合計43名
事業内容	●投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売 ●コンパクトマンションの開発・分譲 ●ファミリーマンションの開発・分譲 ●投資用ワンルームマンション並びに ファミリーマンションの残戸買取再販事業 ●第二種金融商品取引業 ●設計・デザイン監修・施行監理等の業務受託 ●不動産賃貸業 ●その他不動産業
連結子会社	株式会社アーバネットリビング

取締役及び監査役

代表取締役社長	服部 信治 (重任)
取締役	田中 敦 (重任)
取締役	鳥居 清二 (重任)
取締役	梶河 孝志 (重任)
取締役	木村 義純 (重任)
取締役	伊賀田 秀基 (重任)
社外取締役	安齋 敏雄 (重任)
社外取締役	矢島 光範 (新任)
常勤監査役	椎熊 正大
監査役	八重樫 徹也
監査役	柳 宗一郎

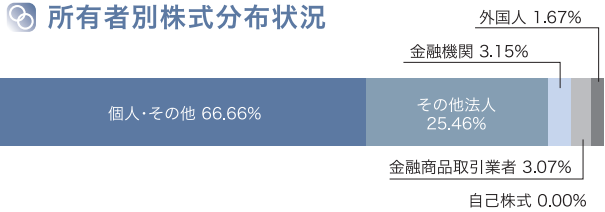
株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000 株
発行済株式総数	24,958,400 株
株主数	9,410 名

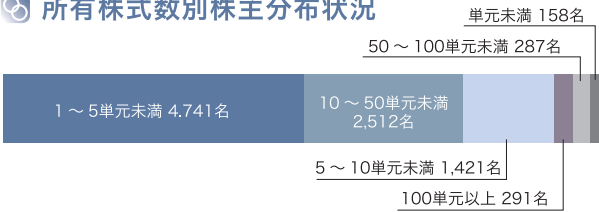
大株主 (上位10名)

株主名	当社への出資状況	
	持株数 (株)	持株比率 (%)
(株) 服部	5,316,000	21.30
服部 信治	1,000,000	4.01
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	613,200	2.46
服部 弘信	484,000	1.94
(株)SBI証券	305,200	1.22
奥田 周二	300,100	1.20
(株) 合田工務店	280,000	1.12
(株) 明和	280,000	1.12
ホクシン工業 (株)	183,600	0.74
木村 義純	164,000	0.66

所有者別株式分布状況



所有株式数別株主分布状況



## 株主メモ

- |          |  |
|----------|--|
| ●事業年度    | 毎年7月1日から翌年6月30日まで  |
| ●定時株主総会  | 毎年9月開催   |
| ●基準日     | 定時株主総会／6月30日 期末配当金／6月30日 中間配当金／12月31日  |
| ●単元株式数   | 100株   |
| ●株主名簿管理人 | 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社   |
| ●上場証券取引所 | 東京証券取引所ジャスダック市場スタンダード  |
| ●公告方法    | 電子公告<br>ただし、電子公告によることができないやむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行います。<br>公告記載URL( <a href="http://www.urbanet.jp">http://www.urbanet.jp</a> ) |

## 株式事務に関するご案内

- |            |   |
|------------|---|
| ●お取扱い窓口    | 証券会社等に口座をお持ちの場合、住所変更や買取請求等株主様の各種お手続きは、原則として口座を開設されている証券会社等経由で行っていただくこととなりますので、ご利用の証券会社等へご連絡をお願いいたします。証券会社等に口座をお持ちでない場合(特別口座の場合)は、下記のお取扱い店にてお取次ぎいたします。<br>なお、支払明細の発行に関するお手続きにつきましては、みずほ信託銀行の下記連絡先にお問合わせください。 |
| ●お問合わせ先    | 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行 証券代行部<br>☎フリーダイヤル 0120-288-324(土・日・祝日を除く 9:00～17:00)  |
| ●お取扱い店     | みずほ証券 本店、全国各支店および営業所<br>※プラネットブース(みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いいたします。※カスタマープラザではお取扱いできませんのでご了承ください。<br>みずほ信託銀行 本店および全国各支店<br>※トラストラウンジではお取扱いできませんのでご了承ください。  |
| ●未払配当金のお支払 | みずほ信託銀行 本店および全国各支店 / みずほ銀行 本店および全国各支店<br>※みずほ証券ではお取次ぎのみとなります。   |

## 配当金のお知らせ

2015年6月期通期配当金を、1株あたり13円と決定いたしました。5円の中間配当を実施いたしましたので、期末配当金は8円となります。期末配当金は9月28日にお支払いいたします。  
※2016年6月期通期配当を、1株あたり14円と予定しております。(中間配当7円・期末配当7円)



株式会社アーバネットコーポレーション

〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台四丁目2番地5号

TEL:03-6630-3050 FAX:03-6630-3045

URL:<http://www.urbanet.jp>

