

アジュールコート台東根岸

# 株主通信

中間決算のご報告

第23期

2019年7月1日

▼  
2019年12月31日



株式会社 アーバネット コーポレーション

証券コード：3242

# 株主の皆様へ

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。

2020年6月期(第23期)の中間決算も終了し、今年も株主の皆様へご挨拶をさせていただく時期となりました。

代表取締役社長 服部信治



当上半期を振り返ってみますと、2019年12月には英国のEU離脱を決める選挙が行われ、EU脱退が確定しました。

また、かつてないほどに悪化していた米中関係も沈静化し、貿易協定の締結に向かいました。

一方、世界の気候変動は顕著となり、北極圏の氷融解の加速度的な進行や、ブラジル・アマゾンの熱帯雨林火災、オーストラリアにおける大規模森林火災が発生する事態となりました。日本においても、9月には台風15号(房総半島台風)、10月には台風19号(東日本台風)という大型の台風が上陸し、記録的な暴風や豪雨により甚大な被害をもたらしました。

2020年オリンピック・パラリンピック終了までは、世界経済も安定化すると安心していたところ、この原稿を書いている2020年1月に突然中国武漢市で発生した新型コロナウイルスが世界的に拡散、未だ収束は見えず、中国経済や日本経済、ひいては世界経済に大きな影響を与える可能性がでてきております。

この間、日本経済は景気の停滞感はあるものの、円安・株高は続いて緩やかな上昇基調を見せてきました。

当社が属する不動産業界においては、金融機関並びに不動産会社の不祥事が起こる中、分譲用ファミリーマンションの価格の高止まりと供給戸数調整もあり、首都圏

の発売戸数は減少し、在庫の拡大基調と平均契約率の低迷も続いています。

他方、当社の主軸事業である投資用ワンルームマンションも販売価格は上昇し、利回り低下は否めませんが、低金利政策の継続や、他に優良な利回り商品がないことから、販売は堅調に推移しており、将来の資産形成に傾く若年層や相続税対策物件を求める富裕層、不動産ファンド・リートによる購入意欲も未だ盛んな状況です。

このような事業環境の下、当社グループの上期業績は売上高82億56百万円、営業利益は7億47百万円、経常利益は5億91百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は4億6百万円となりました。前年同期比では大幅に減収減益になっておりますが、これは当期が下期偏重の計画によるものであります。2019年8月8日に発表した当第2四半期業績予想を上回る数値を達成しており、通期予想達成に向け順調な進捗です。

また、当第2四半期末には公募増資並びにオーバーアロットメント(第三者割当増資)により約20億円を調達いたしました。

これは、設立以来レジデンスに特化して開発してきた当社が、今後の販売先の多様化を図る目的からホテル開発に挑戦するための第1号物件開発費用並びに財務体質強化のための収益物件の購入資金として実施したものであります。

公募増資による株価への影響は希薄化率から算出される株価よりは高値で止まりましたが、既存株主の皆様へはお詫び申し上げるとともに、ご理解に感謝いたします。

また、当社は2020年2月6日に配当予想を発表いたしました。1株当たりの中間配当金は、当初予定どおりの10円といたしましたが、母数である発行済株式総数の増加により、期末配当金は当初予想の14円から10円とさせていただきます。2019年6月期の1株当たり年間配当金と比較しますと18円から20円へと増配となっておりますので、ご理解いただけましたら幸甚に存じます。

今後、増資による資金を活用し、役職員一同全力で企業価値の向上を目指しますので、株主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援とご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## 業績の実績と見通し

(単位:百万円)

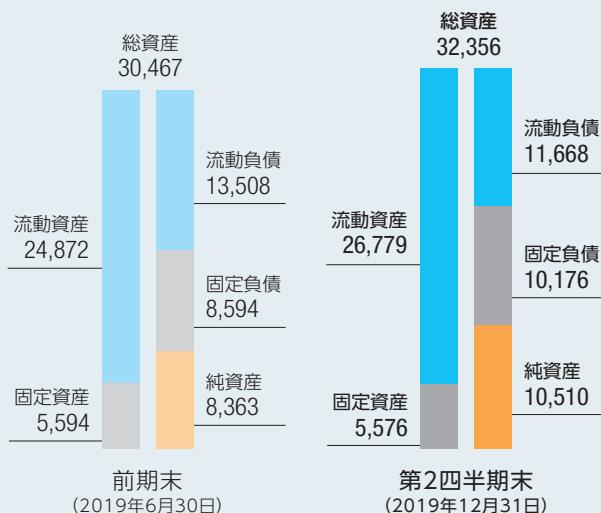


※ □ は第2四半期実績。

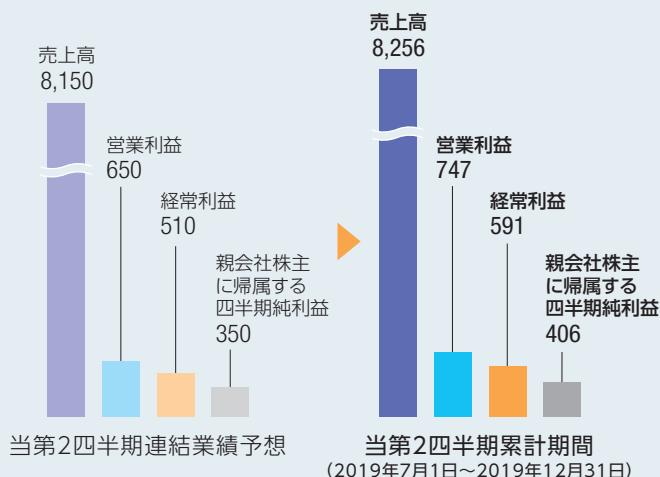
# 連結財務ハイライト

(単位:百万円)

## 連結貸借対照表



## 連結損益計算書



## 連結キャッシュ・フロー計算書

項目	前第2四半期 連結累計期間 (2018年7月1日 ～2018年12月31日)	当第2四半期 連結累計期間 (2019年7月1日 ～2019年12月31日)
営業活動によるC/F	586	△1,242
投資活動によるC/F	△8	△97
財務活動によるC/F	△378	3,284
現金及び現金同等物の増減額	199	1,945
現金及び現金同等物の期首残高	4,221	5,295
現金及び現金同等物の四半期末残高	4,421	7,240

# POINT

### 01 連結貸借対照表

公募増資並びにオーバーアロットメント(第三者割当増資)による20億円強の資金調達の結果、総資産は約19億円増加しました。増資と利益剰余金の積み上げにより、株主資本は100億円を超えております。

### 02 連結損益計算書

売上高は業績予想を1億円上回ったことに加え、販管費が業績予想より1.1%減少したことにより、売上総利益・営業利益・経常利益・親会社株主に帰属する四半期純利益も業績予想を上回りました。

### 03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるC/Fは仕入高が売上高を超える拡大基調となりマイナス、投資活動によるC/Fは開発中の自社保有物件であるホテルへの投資によりマイナスとなりましたが、財務活動によるC/Fは、用地購入資金借入れによる長期借入金の増加に増資が加わり、32億円のプラスとなった結果、第2四半期末の現預金は前期末と比較して19億円増加いたしました。

# Topics

## 公募増資並びに オーバーアロットメント(第三者割当増資)を実施

### ■ 資金調達の内容

形態	公募増資	オーバーアロットメント
募集/発行株式数	5,340,000株	876,000株
払込金額の総額 (払込期日)	1,732,669千円 (2019年12月9日)	284,235千円 (2019年12月25日)



約20億円を調達

### ■ 資金調達の目的

1. ホテル開発資金並びに収益物件の取得
2. 財務基盤の強化  
本増資により、純資産は83億円(前期末)から105億円に増加

# 当社の「ものづくり」へのこだわり

アーバネットコーポレーションは、  
設計会社からスタートした  
マンションデベロッパーです。  
住空間にこだわった  
自社ブランドマンションを展開しています。



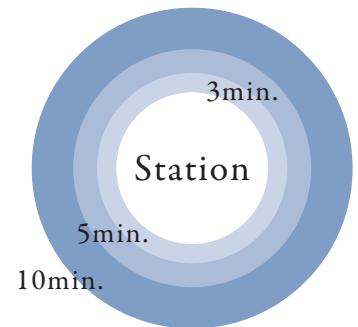
1

## 立地へのこだわり

「東京を中心としたエリア」「駅から徒歩10分以内」

「東京」という巨大な都市は、非常に大きなパワーを内在しており、日本の人口減少が問題になっている中、未だに人々を惹きつけ、企業を集中させ続けています。

当社の主力開発物件であるワンルームマンションの居住者世代が増加の中心であること、また「東京」に住みたい、不動産を持ちたいという強い欲望が、いつの時代も存在することが、当社開発エリアを「東京」中心に特化している理由であります。



## 2

## 外観へのこだわり

## 「モノトーンデザイン」

マンションは20年、30年とその場所に存在し続けるものですが、外壁の色については、時代により流行があります。当社は、流行を追いかけることなく、周囲の風景に違和感のないシンプルなモノトーンで外観をデザインしています。

モノトーンは無彩色の組み合わせであり、ともすると印象の弱いものになりがちですが、当社では、白と黒のバランスと陰影を徹底的に追求し、シンプルな組み合わせでありながらも記憶に残るインパクトのある外観に仕上げています。



メイクスデザイン清澄白河  
アジュールコート



グランディアアラ新御徒町  
アジュールコート



アジュールコート中幸



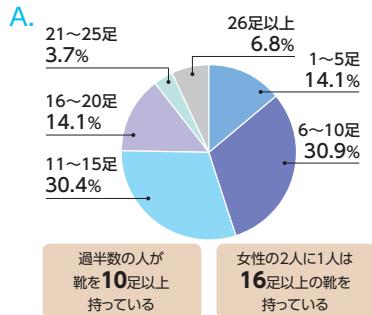
ステージグランデ亀戸  
アジュールコート

# 3

## ニーズへのこだわり 「ユーザーニーズの徹底分析」

一般的には賃貸マンションの入居後のアンケートは、ほとんど実施されておりません。実際に住んでみて分かる使いやすさと使いにくさをアンケートにより分析し、その分析結果を次の物件のものづくりに活かしております。

Q. 靴は何足お持ちですか？



※アンケート(2017年9月実施)結果抜粋



# 4

## 収納へのこだわり 「空間を最大限に生かした収納スペース」

一般的なワンルームマンションでは十分な収納スペースを設けられていないことが多く、当社のアンケートにおいても、不満に思うことの一番にあげられました。当社ではこうしたデータを元に、床面積を増やすことなく収納力をアップすることを徹底的に検討・改善を続け、改善前と改善後では、アップクローゼットなどで大幅な収納スペースの拡大を実現しております。

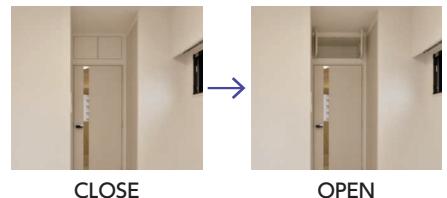
### ワンルームに ウォークインクローゼットを設置

ワンルームにウォークインクローゼットの設置を実現し、収納スペースの拡大に成功しました。



### デッドスペースを活用 アップパーキャビネット

廊下上部のデッドスペースを活用して、衣替えに使う衣装ケースが収まるアップパーキャビネットを確保しました。

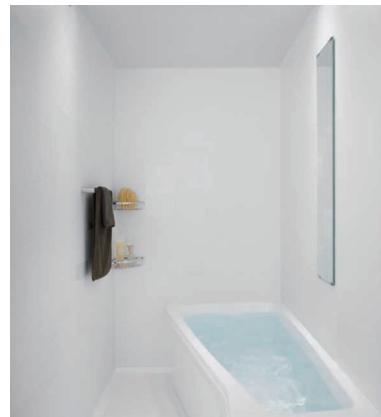


## 5

## 快適へのこだわり

## 「自社開発までするこだわりのファシリティ」

ワンルームマンションで一般的に使用される浴槽は、足を抱えて入浴するしかなく、とても快適とは言えません。当社では、そんなユーザーの不満の声にお応えするため、オリジナルの浴室を開発いたしました。浴室の大きさはほとんど変えずに、浴槽の形と向きを変えることで、身長185cmの人でもゆったりと足が伸ばせる浴槽にしました。また、既存の浴室は色使いが綺麗ではないという意見も多かったことから、浴槽・壁・床全ての色を純白にして、お湯を張ると綺麗な水色が映えるようにデザインいたしました。

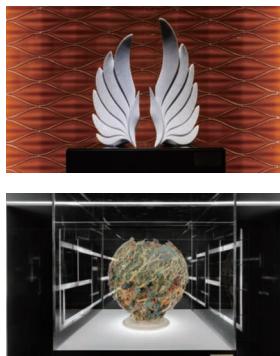


## 6

## アートへのこだわり

## 「アートのある居住空間」

当社のマンションには、設計士と立体アーティストがコラボレートして創ったオリジナルの作品がエントランスを飾っています。居住者の心の満足感を追求し、マンション立地の歴史・環境などを踏まえ、時間をかけてコンセプトを練ることにより、世界に一つしか無い、居住者の貴重な共有財産となる作品を設置し、玄関ホールをミニ美術館のように作り込んでいます。



アーティストの卵を支援

## 立体アートコンペAAC2019開催

2019年10月24日に、当社主催の立体アートコンペ「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION(AAC) 2019」の最終審査と表彰式を開催いたしました。本コンペは学生限定で、優秀作品には賞金の授与とともに、作品を当社開発のマンションエントランスホールに設置いたします。毎年多くの協賛企業様のお力添えをいただき、今回で19回目を迎えることができました。

AAC2019では多数の応募の中から、次のとおり最優秀賞と優秀賞が決まり、最優秀作品は審査会場でもある当社新築マンション「アジュールコート台東根岸(表紙)」のエントランスホールに設置されております。

今年もAAC2020を盛大に開催し、引き続きアーティストの卵を発掘・支援・育成していく活動を続けてまいります。

### 最優秀賞 「the city」 白谷 琢磨



東京藝術大学大学院 美術研究科 彫刻専攻  
素材 : 漆、麻布、砥の粉 想定重量 : 10kg  
サイズ : 横6000×高さ1500×奥行200 (mm)

#### 白谷 琢磨さん コメント

このような光栄な賞を頂きましたこと大変嬉しいですね。自分にとって新たな挑戦となり、貴重な経験をさせて頂きました。これからの制作の励みとしていきたいと思っております。



### 優秀賞 「Neighbor」 番原 耕一郎



広島市立大学大学院 芸術学研究科 総合造形芸術専攻  
素材 : 石(色のついたもの) 想定重量 : (1点につき) 30kg ※3点の作  
サイズ : (1点につき) 横325×高さ375×奥行150 (mm)



### 優秀賞 「半分の阿吽」 五十嵐 亮太



東京藝術大学大学院 美術研究科 デザイン専攻  
素材 : MDF、アクリルミラー 想定重量 : 50kg  
サイズ : 横6000×高さ1250×奥行400 (mm)

# 会社概要/株式情報

(2019年12月31日現在)

## 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	2,693百万円
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)
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
役員員数	61名(連結)
事業内容	不動産開発販売 ・投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売 ・分譲用マンション等の開発・販売 ・戸建住宅の開発・販売 ・事業用地の仕入販売 等 不動産仕入販売 ・中古マンション等の仕入販売 等 その他 ・不動産賃貸業 等 第二種金融商品取引業
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
取締役副社長	田中 敦
取締役専務	鳥居 清二
取締役	梶河 孝志
取締役	木村 義純
社外取締役(独立役員)	中島 信一郎
社外取締役(独立役員)	瀬古 美喜
社外取締役(独立役員)	篠田 哲志
社外監査役(常勤)	進藤 祥一
社外監査役	椎熊 正大
社外監査役	徳山 秀明

## 株式の状況

発行可能株式総数 64,000,000株

区分	株主数(名)	比率(%)	株式数(株)	比率(%)
個人・その他	15,773	98.86	20,812,670	66.34
その他国内法人	86	0.54	7,218,201	23.01
外国人	65	0.41	2,055,654	6.55
証券会社	27	0.17	1,072,713	3.42
金融機関	3	0.02	214,800	0.68
自己名義株式	1	0.00	62	0.00
合計	15,955	100.00	31,374,100	100.00

## 大株主(上位10位)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社服部	5,616,000	17.90
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,397,996	4.46
株式会社合田工務店	588,000	1.87
服部 弘信	384,000	1.22
服部 信治	350,000	1.12
奥田 周二	312,700	1.00
株式会社明和	280,000	0.89
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	224,000	0.71
福部 雄一	194,000	0.62
SMBC日興証券株式会社	189,900	0.61
合計	9,536,596	30.40

## 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
- 配当基準日 中間/12月31日 期末/6月30日
- 単元株式数 100株
- 株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
- 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  
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。  
公告記載URL <http://www.urbanet.jp>

## 株式事務に関するご案内

- お取扱い窓口 証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記のお問い合わせ先にご連絡ください。
- お問い合わせ先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-782-031

## 配当金のお知らせ

当社は、基本的な配当理念として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することといたしております。

	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	年間
2019年6月期	7円	11円	18円
2020年6月期	10円	10円(予想)	20円(予想) (前期比11%増配)



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4-2-5  
トライエッジ御茶ノ水 13階  
Tel: 03-6630-3050(代) / Fax: 03-6630-3045  
<http://www.urbanet.jp>

