

第 2 1 期 決 算 の ご 報 告

株 主 通 信

2017年7月1日 ▶ 2018年6月30日



URBANET

株式会社 アーバネット コーポレーション





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。
2018年6月期(当期)の決算も終了し、
早いもので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**
Sinji Hattori

第21期を振り返って

当期の首都圏におけるファミリーマンションの新規供給戸数は前期比微増となるなか、東京23区では前期比で大きく増加しております。また、当社の中核事業である投資用ワンルームマンションでは用地購入時の厳しさから供給戸数は前期比で減少いたしました。人口流入が続く東京23区内においては特に品薄感もあり、契約数については非常に好調に推移しております。

現在の開発環境といたしましては、海外投資家やオフィス並びにホテル事業者の需要が好調な東京23区内の路線価は5年連続のプラスとなりました。都心のマンション用地は依然として仕入困難な環境が続いておりますが、当社においては、投資用ワンルームマンションの専有卸の事業実績に裏打ちされた信用にもとづき、順調に開発用地を取得しております。

このような事業環境の下、当社グループの当期業績は、売上高16,085百万円、営業利益1,668百万円、経常利益1,440百万円、親会社株主に帰属する当期純利益988百万円となり、期初予想を売上高・利益ともに若干上回ることでございました。

これにより、株主の皆様への期末配当を当初予想の6円から9円に増配させていただき、創業20周年記念配当1円を加えて年間配当は1株当たり16円を配当することができましたことは、うれしく思っております。

当社グループは、配当政策として当期純利益より法人税等調整額の影響を排除した金額の35%を株主の皆様への利益還元である配当金とさせていただいております。また、当期より株主優待制度を導入し、株主の皆様への一層の利益還元を図っております。

役職員一同、鋭意事業に取り組んでまいったことに加え、皆様の温かいご支援、ご愛顧の賜物と、ここにあらためて心より感謝申し上げます。

業績の実績と見通し (単位:百万円)



2019年6月期の見通し

さて、すでに始まっております2019年6月期の計画ですが、すでに発表させていただきましたとおり、売上高17,550百万円(前期比9.1%増)、営業利益1,750百万円(前期比4.9%増)、経常利益1,510百万円(前期比4.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,030百万円(前期比4.1%増)と、前期比増収増益の予想でございます。

これは、2019年6月期の売上計上予定物件が647戸と前期比で100戸近く増加したことによるもので、このうち当社主力商品である投資用ワンルームマンションは10棟599戸(既に売買契約済)となっておりますことから、この業績の達成は確実なものとして認識いたしております。

2020年以降の進捗

一般的に都心のマンション用地の獲得は、ホテル業界の参入もあり、依然として厳しい環境ですが、当社では過去の実績により、自社開発用地の仕入は堅調に推移しており、2020年6月期以降の業績に向けて、既に880戸分の自社開発用地の契約を締結しております。

これは当社の過去の実績による信用に加えて、当期に取引金融機関6行と、総額20億円のシンジケーション方式によるコミットメントライン契約を締結したことにより安定的・機動的な資金調達を実施することが可能となったことが開発用地の仕入拡大に寄与しております。

現在、世界経済は大きなうねりが多発しており、日本経済への波及も十分考えられます。

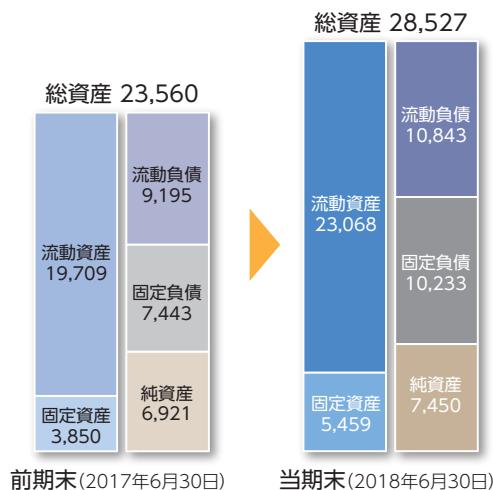
当社は、持続可能な成長のため、社会の変化に柔軟に対応できる体制を整えてまいります。

当社グループは、社会に必要とされる企業を目指して、企業価値の向上と株主の皆様への利益還元のため、全社員一丸となって取り組んでまいります。

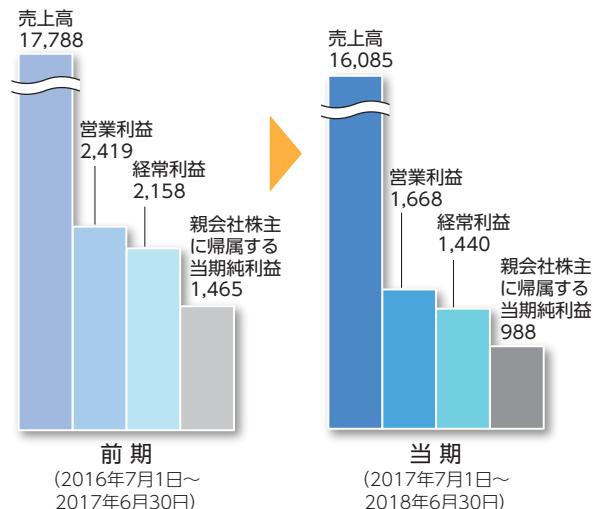
株主の皆様におかれましては、今後も末永いご支援を賜りますようお願い申し上げます。

連結財務ハイライト

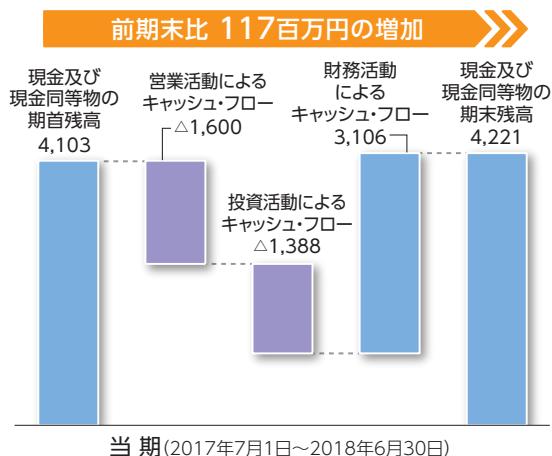
連結貸借対照表の概要 (百万円)



連結損益計算書の概要 (百万円)



連結キャッシュ・フロー計算書の概要 (百万円)



Point

Point 1 連結貸借対照表

- 2019年6月期以降販売予定の開発物件の仕入が堅調であることから、販売用不動産及び仕掛販売用不動産が増加したことにより、流動資産が前期比で増加。
- シンジケートローン契約締結にもとづく新たな融資枠を活用し、開発物件の仕入を行ったことから、長期借入金(1年内返済予定含む)が増加し、負債が増加。

Point 2 連結損益計算書

- 開発用地仕入状況並びに建設状況により売上計上物件の減少が発生したことにより前期比減収減益。

Point 3 連結キャッシュ・フロー計算書

- シンジケートローン契約を中核として長期借入金が増加したことにより、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比で増加。

社長の動画ご紹介

代表取締役社長服部信治が決算説明等を行っている動画をホームページに掲載しております。ぜひ、ご覧ください。

2018年6月期決算説明会

<http://www.irtimes.com/plane/d15273.html>



決算説明会の
動画は
こちらからも
ご覧頂けます



トップインタビュー（2018年6月期決算を終えて）

<http://www.morningstar.co.jp/news/video/urbanet1808.html>



トップ
インタビューの
動画は
こちらからも
ご覧頂けます



WEBサイトのご紹介

企業活動に関するお知らせやIR資料などをWEBサイトに公開しております。ご活用ください。

アーバネット



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



トップページ



IR情報トップ



外観(北側)

2018 AWORD REPORT

優良事業賞 受賞

当社は「アジュールコフレ中野坂上」プロジェクトにおいて、全国住宅産業協会主催第8回優良事業表彰 中高層分譲住宅部門(大規模)「優良事業賞」を受賞いたしましたのでお知らせいたします。当社は、今後も良質な住宅供給及び住環境整備の促進に取り組んでまいります。



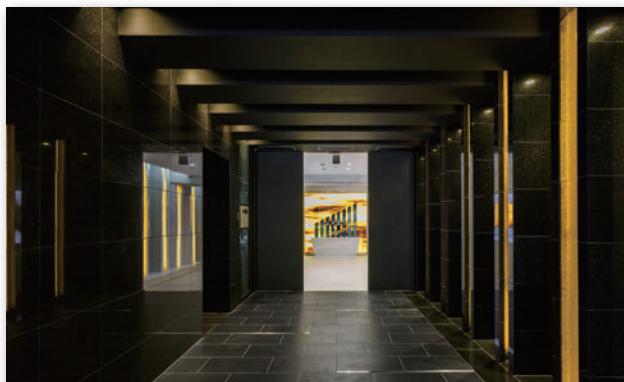
外観(南側)



アプローチ

先進性を備えた洗練のレジデンス

スタイリッシュなしつらえと豊かな広がり、
良質な都市生活を物語る住空間。



風除室



美術館を想起させる、アートのあるエントランスホール



リビングダイニング

選評

権利調整に3年を要するなど事業化するまでに大変な困難を克服したプロジェクト。外観は白いキャンティスラブを何枚も張り出すことでリズム感のあるデザインを採用、アプローチに光の列柱を演出し、黒を基調とした風除室から白を基調としたエントランスへと入居者に驚きと感動を与えるように工夫されています。また、実需用のファミリーと投資用のワンルームの混在物件であることから設けられたフロアごとのセキュリティ等の細かい配慮も高く評価されました。



アジュールコート西馬込

東京都大田区仲池上二丁目 都営浅草線「西馬込」駅 徒歩10分



AXAS武蔵小山アジュールコート

東京都品川区小山四丁目
東急目黒線「武蔵小山」駅 徒歩3分



ステージファースト
世田谷アジュールコート

東京都世田谷区世田谷四丁目
東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩4分



AXAS白アジュールコート

東京都豊島区雑司ヶ谷三丁目
東京メトロ 副都心線「雑司が谷」駅
徒歩5分



ステージファースト両国IIアジュールコート

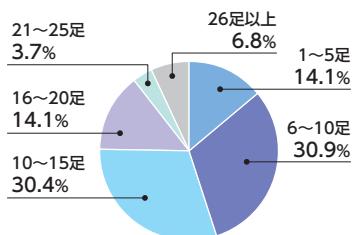
東京都墨田区亀沢三丁目
都営大江戸線「両国」駅 徒歩8分

当社では当社開発のワンルームマンションの入居者に対してアンケートを行い、その回答を綿密に分析し、新規物件の設計に活かしています。特に、アンケートデータをもとに改善した収納スペースについては入居者の方より高い評価を頂いております。

アンケート(2017年9月実施)結果抜粋

Q.靴は何足お持ちですか？

A.



過半数の人が靴を10足以上持っている

女性の2人に1人は16足以上の靴を持っている

アンケートの結果から…
大容量のシューズクローク



大容量のシューズクロークは、持っている靴をすべて収納するだけでなくスリッパホルダー、傘立て、可動棚を設けた機能的な設計としました。

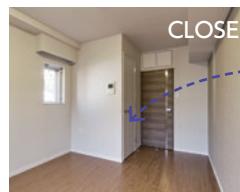
Q.当社の収納に満足していますか？

A.YES 72.2%

満足度の理由①

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、ティッシュ箱約1,200個分の収納スペースの拡大に成功しました。



CLOSE



OPEN

満足度の理由②

デッドスペースを活用
アッパーキャビネット

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



回答者データ

性別：女性…102人、男性…90人 / 年齢：20代…84人、30代…55人、40代…35人、50歳以上…18人

株主優待制度の内容及び贈呈時期

当社は、株主様が保有する株式数及び保有期間に応じて、株主優待ポイントを下記のとおり贈呈いたします。

【株主優待ポイント表】

保有株式数	初年度	2年目	3年目以降	基準日	贈呈時期
1,000株～1,999株	3,000	3,500	3,500	6月末日	9月1日
2,000株～2,999株	6,000	7,000	7,000		
3,000株～3,999株	9,000	10,000	11,000		
4,000株以上	15,000	16,000	19,000		

※毎年6月30日現在の株主名簿に記載又は記録された、当社株式を10単元(1,000株)以上保有する株主様を対象といたします。

※2年目以降のポイントがもらえる条件は、基準日において株主名簿に前年と同一の株主番号で記載されていることが条件となります。

※1ポイント1円相当に換算した品物と交換できます。

優待ポイントは1,000種類以上の品物と交換

● 株主優待ポイントの使用方法及び内容

「株主優待ポイント表」に基づいて、株主様へ株主優待ポイントを贈呈いたします。ポイントはアーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部において、食品、電化製品、ギフト、旅行・体験等の中から株主様の希望される内容と交換できます。

株主優待のお申込みには、当社株主様限定の特設インターネットサイト(以下、「アーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部」)にて登録並びにお申込みして頂く必要があります。

対象となる株主様には、毎年8月下旬に「アーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部」への登録方法や保有ポイントを記載したハガキをお送りいたします。



アーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部

アーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部



<https://urbanet.premium-yutaiclub.jp/>

アーバネットコーポレーション・プレミアム優待倶楽部ヘルプデスク

フリーダイヤル 0120-915-036 受付日時：午前9時～午後5時(土日祝祭日除く) 時間外音声ガイダンスあり



プレミアム優待倶楽部はこちらからもご覧頂けます

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	1,682百万円
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)
本店所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
従業員数	42名(連結)
事業内容	<p>不動産開発販売</p> <ul style="list-style-type: none"> 投資用ワンルームマンション等の開発販売 事業用地の仕入販売 設計・施工監理等の業務受託 等 <p>不動産仕入販売</p> <ul style="list-style-type: none"> 他社開発の中古マンション等の仕入販売 等 <p>その他</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸業 等
連結子会社	株式会社アーバネットリビング

(2018年9月27日現在)

取締役及び監査役

代表取締役社長	服部 信治
常務取締役	田中 敦
常務取締役	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

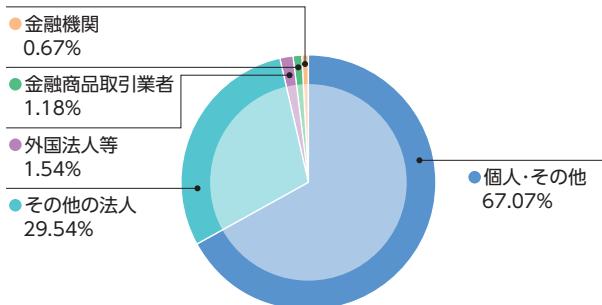
株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000 株
発行済株式総数	25,144,100 株
株主総数	13,000 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	5,616,000	22.34
服部 信治	700,000	2.78
(株)合田工務店	588,000	2.34
服部 弘信	484,000	1.92
奥田 周二	311,000	1.24
(株)明和	280,000	1.11
山下 良久	191,000	0.76
熊本 久人	170,000	0.68
木村 義純	164,000	0.65
河口 由紀	153,600	0.61
ホクシン工業(株)	153,600	0.61
合計	8,811,200	35.04

所有者別株式分布状況



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
- 配当基準日 期末／6月30日 中間／12月31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://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

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35%を配当することといたしております。

基準日	1株当たり配当金			配当性向
	第2四半期	期末	年間	
2018年6月期	(注)7円	9円	16円	40.7%
2019年6月期(予想)	7円	8円	15円	36.6%

(注)2018年6月期の第2四半期末配当金7円には、会社創業20周年記念配当1円を含んでおります。



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>

