

Close Up

# アーバネットコーポレーション 20年の歩み



第20期 決算のご報告

# 株主通信

2016年7月1日 ▶ 2017年6月30日



URBANET

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。  
当社2017年6月期の決算が終わり、  
株主の皆様へのご挨拶の時期となりました。  
当社は、2017年7月7日に会社設立20周年を迎え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の賜物と心より感謝申し上げます。

代表取締役社長 **服部信治**  
Sinji Hattori

## 第20期を振り返って

第20期(2016年7月1日~2017年6月30日)における世界経済は、失業率が低下し、3回目の利上げを行った堅調な米国経済に対し、フランスでは、中道のマクロン大統領が就任し、保護主義への流れを食い止めたものの、EU域内の政治的混乱は続いており、また、英国の離脱交渉による経済活動への影響は否めず、中国経済の減速傾向もあって、今後もしばらく不透明な状況が続くものと思われ

ます。  
我が国経済は、金融緩和策の継続や円安傾向等を背景として、大手上場企業の3月決算における企業収益は最高益を記録し、有効求人倍率も1974年2月以来の高水準となるなど雇用環境の改善等が見られ、緩やかな回復基調で推移いたしました。一方で、個人消費は依然として力強さに欠け、先行きの不透明感が続いているものと考えられます。

不動産業界におきましては、金融機関が慎重な融資姿勢を示し始めておりますが、こうした環境の下でも、東京

圏における土地価格は上昇を続けております。2020年オリンピック・パラリンピックに向け、ホテル業界の用地取得の意欲は強く、不動産業界とホテル業界の土地取得競争は続くものと考えられることから、土地価格は依然として上昇し続けるものと思われ

ます。  
一方で、東京圏における分譲マンション業界では、前期に比べ販売戸数は減少し、契約率も低下する一方で、在庫戸数は増加しており、高額物件の販売にも陰りが出てきていることから、収益環境の厳しさが感じられます。

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の節税対策としての投資用不動産購入を軸に堅調に推移してまいりました。東京への人口流入は続いており、単身世帯増加による物件の供給不足もあって、販売価格は高値圏で推移しておりますが、賃料の上昇は販売価格の上昇には追い付かず、運用利回りの低下は避けられないものと思われ

## 業績ハイライト (単位:百万円未満切捨)

### ■ 売上高



### ■ 経常利益



### ■ 親会社株主に帰属する当期純利益



## 決算概要について

このような事業環境の下、当社グループは第20期におきまして、前期からの継続物件1棟を含む自社開発物件の投資用ワンルームマンション12棟587戸(前期からの繰越1棟14戸並びに店舗1戸を含む)を売上計上し、うち4棟が国内外法人等への一括販売となりました。このほか、自社開発物件のアパート1棟12戸に加え、用地転売1物件及び

買取再販物件5戸を売上計上いたしました。

この結果、第20期における当社グループの業績は、売上高17,788百万円(前期比0.5%増)、営業利益2,419百万円(前期比20.6%増)、経常利益2,158百万円(前期比25.5%増)、親会社株主に帰属する当期純利益1,465百万円(前期比28.6%増)となりました。

## 次期の見通し

当社グループの次期の業績につきましては、売上高16,000百万円、営業利益1,500百万円、経常利益1,250百万円、親会社株主に帰属する当期純利益850百万円を見込んでおります。

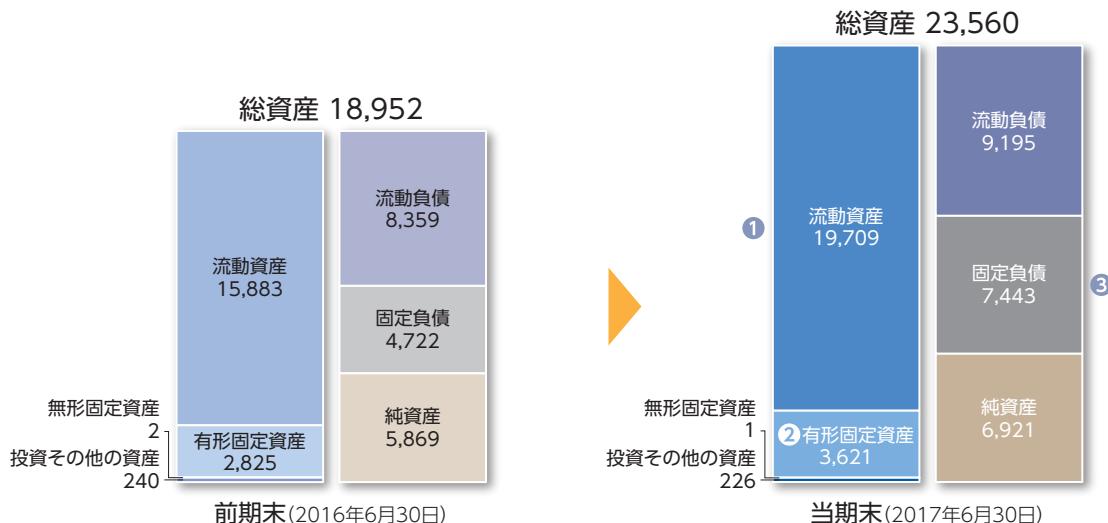
次期においては、投資用ワンルームマンション・分譲マンション11棟536戸の販売を計画しており、このうち533戸が既に売買契約済あるいは契約見込となっております。第20期においては、12棟のうち4棟が国内外法人等への一括販売となったため大幅な収益の改善をもたらしましたが、次期

につきましては、昨今の原価上昇等の影響もあり、第20期並みの収益は見込めないものと認識しておりますが、新規事業としてのホテル事業による賃貸料収益の増加や子会社アーバネットリビングによるテラスハウス、アパート販売により収益の向上を図る所存であります。

当社グループは、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、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

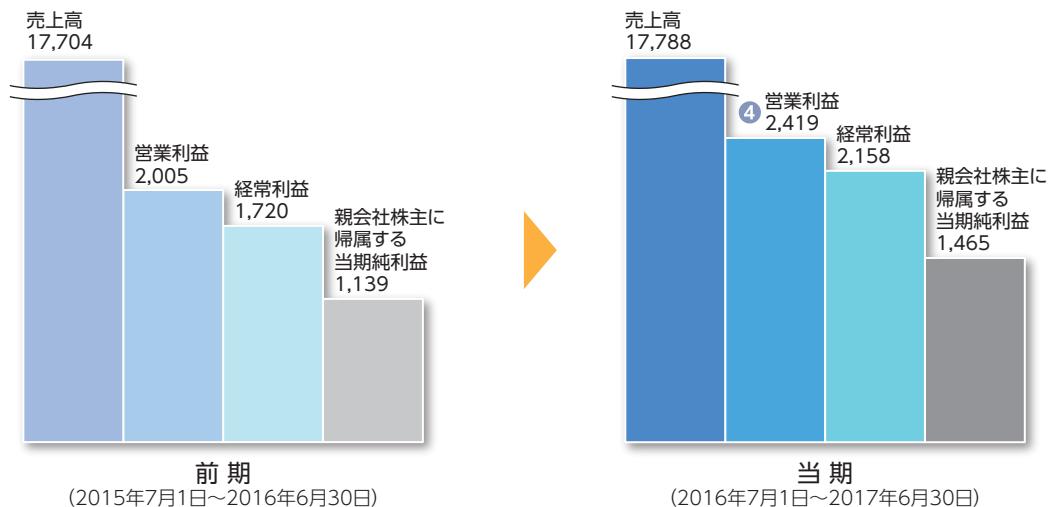
## 連結貸借対照表の概要 (百万円)



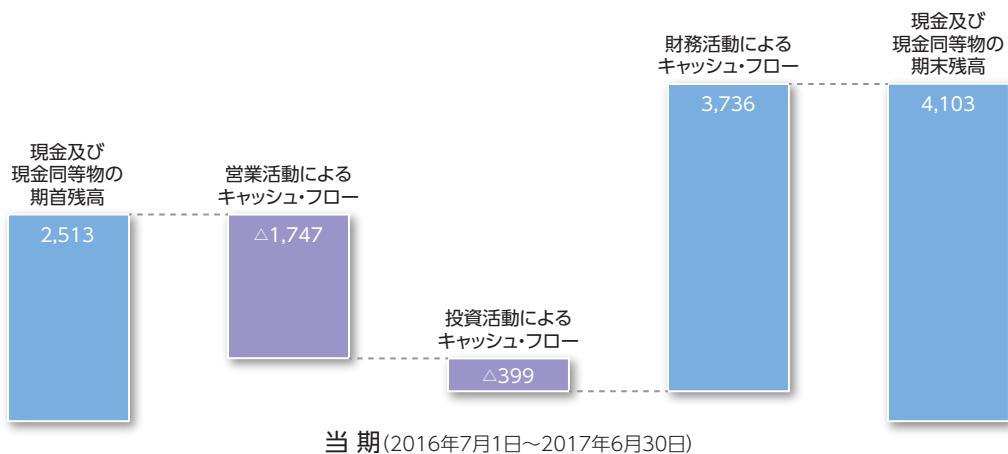
### Point

- ① 流動資産** 親会社株主に帰属する当期純利益を計上したことで現金及び預金が15億円増加および新規PJ用地取得に伴いたな卸資産が22億円増加いたしました。
- ② 有形固定資産** 収益物件である「アジールコート北品川」を取得したことで8億円増加いたしました。
- ③ 固定負債** 自社開発の投資用ワンルームマンション用地や収益物件の取得資金の調達により長期借入金が増加いたしました。
- ④ 営業利益** 国内並びに海外法人等へ一括販売したことにより売上総利益が大幅に増加し、これに伴って発生した仲介手数料と証券代行の変更に伴う手数料等による販管費の増加を吸収して4億円増加いたしました。

## 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)



アーバネットコーポレーションは、「人々の安全で快適なくらしの提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」という企業理念の下、1997年にマンション専門の設計事務所としてスタートいたしました。機能性にデザイン性、芸術性を融合させた「ものづくり」の精神を都市空間に具現化し、今後も日本の「くらし」に新たな提案と貢献をしております。

## 1997

- 東京・新宿一丁目にて会社設立  
設計業・不動産企画コンサル業をスタート
- 一級建築士事務所登録  
(東京都知事登録第42424号)  
宅地建物取引業者免許取得(東京都知事(1)第75706号)

## 2000

- 投資用ワンルームマンション開発・一棟販売事業を開始

## 2001

- 投資用ワンルームマンションブランド「アジュールコート」シリーズ誕生
  - ・ 1棟目「ステージファースト用賀アジュールコート」
- ファミリーマンションの開発・分譲事業を開始



ステージファースト用賀アジュールコート

- 彫刻コンペAACスタート
  - ・ 社会貢献活動の一環として、学生のみを対象とした立体アートコンペ「アート・ミーツ・アーキテクチャーコンペティション(AAC)」をスタート



第1回AAC最優秀賞作品

## 2002

- 不動産賃貸事業を開始
- 本社を東京都新宿区新宿一丁目5番に移転  
株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更

## 2006

- 信託受益権販売業登録  
(関東財務局長(売信)第416号)

## 2007

- ジャスダック証券取引所  
(現東京証券取引所ジャスダック市場スタンダード) 上場



- 金融商品取引法施行に伴い第二種金融商品取引業変更登記  
(関東財務局長(金商)1178号)

## 2009

- 株式2分割

1997

2000

2005

## 2011

- 第1回優良事業表彰にて初の受賞  
「グランディアラ新御徒町アジュールコート」

グランディアラ新御徒町  
アジュールコート  
モノトーンで曲線を主張した  
外観デザイン



## 2012

- 株式2分割

## 2013

- 株式200分割  
(単元株制度導入・単元100株)

## 2014

- マンション管理業者登録  
(国土交通大臣(1)第034072号)

## 2015

- 100%子会社  
株式会社アーバネットリビングを設立
- 株式会社アーバネットリビングにマン  
ション管理業並びに戸別販売及び不動  
産賃貸業を移管
- 本社を東京都千代田区神田駿河台  
四丁目2番に移転



本社エントランス

## 2017

- 設立20周年をむかえる



- 第17回となる  
AAC2017現在  
進行中(最終審  
査は10月23日)



AACポスタービジュアル

2010

2015

2017

20周年



グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート

東京都大田区矢口二丁目  
東急多摩川線「武蔵新田」[矢口渡]駅 徒歩10分



ステージファースト  
つつじヶ丘アジュールコート

東京都調布市東つつじヶ丘一丁目  
京王線「つつじヶ丘」駅 徒歩3分



ステージグランド用賀  
アジュールコート

東京都世田谷区瀬田三丁目  
東急田園都市線「用賀」駅 徒歩10分



LOVIE麻布十番

東京都港区南麻布一丁目  
都営大江戸線・東京メトロ南北線  
「麻布十番」駅 徒歩9分



メイクデザイン千鳥町アジュールコート

東京都大田区千鳥三丁目  
東急多摩川線「下丸子」駅・東急池上線「千鳥町」駅  
徒歩5分



シーフォルム田園調布南  
アジュールコート

東京都大田区田園調布南  
東急多摩川線「沼部」駅 徒歩4分

「ステージグランデ亀戸アジールコート」  
「アジールコート麻布十番」

全住協優良事業審査会による第7回優良事業賞を受賞

一般社団法人全国住宅産業協会(東京都千代田区)の主催により優良なプロジェクト(事業及び企画・開発)を表彰する第7回優良事業表彰において、当社開発物件の投資用ワンルームマンション「ステージグランデ亀戸アジールコート」「アジールコート麻布十番」の2物件が受賞いたしました。今回は、審査会の選評を紹介いたします。



【中高層分譲住宅部門(ワンルーム)】

「STAGE GRANDE 亀戸 ASYL COURT(ステージグランデ亀戸アジールコート)」

選評:5階部分までを1フロア3戸、6階以上は4戸という斬新な発想で日影規制をクリアし、専有面積を約140㎡増床(一般的な企画より11.2%増)させたことが事業を成功に導いている。これにより新設杭を6本減少させ、工事費の圧縮につながるとともに、周辺マンションと一線を画す個性的なデザインとなっている。また、エントランスには透明感のあるガラスモザイクを採用、外部の緑をイメージした間接照明を計画し、明るく清潔感のある空間を生み出している。



【企画・開発部門】

「アジールコート麻布十番」

選評:売却先である海外投資家の意向を最大限に反映しながら設計を進めていく注文建築型投資用マンション。建物妻側の外壁には四丁掛けのレンガ調タイルを採用することで高級感を演出し、外構は花壇壁面にコブ石調御影石を貼り外壁と一体感を演出するとともに重厚感をより強調した。エントランス・住戸内ともに賃貸マンションとは思えないクオリティの高さを実現したほか、1階にコンビニエンスストアを誘致し収益性を高めることにも成功している。



month

1

## 2月 アナリスト・投資家向け決算説明会を開催

2017年2月10日(金)東京都中央区の日本証券アナリスト協会にて、第20期第2四半期決算説明会を開催いたしました。来期(第21期)以降の見通しについて質疑応答がなされました。



2

## 3月 個人投資家向けオンライン会社説明会を実施

全国各地から約300名以上の方にアクセス、ご参加を頂き、説明会では当社の事業内容についてご説明いたしました。投資家の皆様からのご質問にリアルタイムで受付し、回答させて頂きましたが、「地方在住者にはありがたい」「家に居ながら見れるのが良い」「手軽に視聴しやすく便利」「社長の考えを直接聞けるのが良い」と、普段よりも多くのお声が寄せられました。



4

一般社団法人全国住宅産業協会(東京都千代田区)が主催する優良なプロジェクト(事業及び企画・開発)を表彰する第7回優良事業表彰プロジェクトにおいて、当社開発物件の投資用ワンルームマンション「ステージグランデ亀戸アジュールコート」「アジュールコート麻布十番」の2物件が受賞しました。



(左)「ステージグランデ亀戸アジュールコート」(右)「アジュールコート麻布十番」

5

## 4月 第二種金融商品取引業協会に加入

金融商品取引にふさわしい業務処理についての指導を協会から受け一層のサービス向上を目指し、さらに業務処理統制の強化も期待されます。

6

## 5月 アナリスト・投資家向け決算説明会を開催

2017年5月12日(金)東京都中央区の日本証券アナリスト協会にて、第20期第3四半期決算説明会を開催いたしました。投資用マンション業界の現況と今後の展望を踏まえながら、決算状況を説明させて頂きました。



## 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	1,673百万円(2017年6月末現在)
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5号
従業員数	取締役 7名 監査役 3名 従業員 28名 嘱託等 2名 子会社出向 11名 合計 51名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売</li> <li>● コンパクトマンションの開発・分譲</li> <li>● ファミリーマンションの開発・分譲</li> <li>● 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</li> <li>● 第二種金融商品取引業</li> <li>● 不動産賃貸業</li> </ul>
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	田中 敦
取締役	伊賀田 秀基
取締役	梶河 孝志
取締役	木村 義純
社外取締役	安齋 敏雄
社外取締役	矢島 光範
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	25,091,900 株
株主数	13,009 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	22.38
服部 信治	700,000	2.79
服部 弘信	484,000	1.93
奥田 周二	307,500	1.23
(株)合田工務店	280,000	1.12
(株)明和	280,000	1.12
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	260,000	1.04
BNYM SA/INV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	245,900	0.98
(株)SBI証券	203,700	0.81
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	195,080	0.78

## 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、下記の電話照会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

2017年6月期通期配当金を、1株あたり21円と決定いたしました。9円の中間配当を実施いたしましたので、期末配当金は12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。

※2018年6月期通期配当を、1株あたり13円と予定しております。(中間配当7円(記念配当1円含む)・期末配当6円)

## WEBサイトのご紹介

当社では企業活動に関するお知らせや資料などをWEBサイトに公開しており、随時最新の情報をご確認いただけるようになっております。ご活用ください。

アーバネット 検索  <http://www.urbanet.jp>



トップページ



IR情報トップ



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>

