

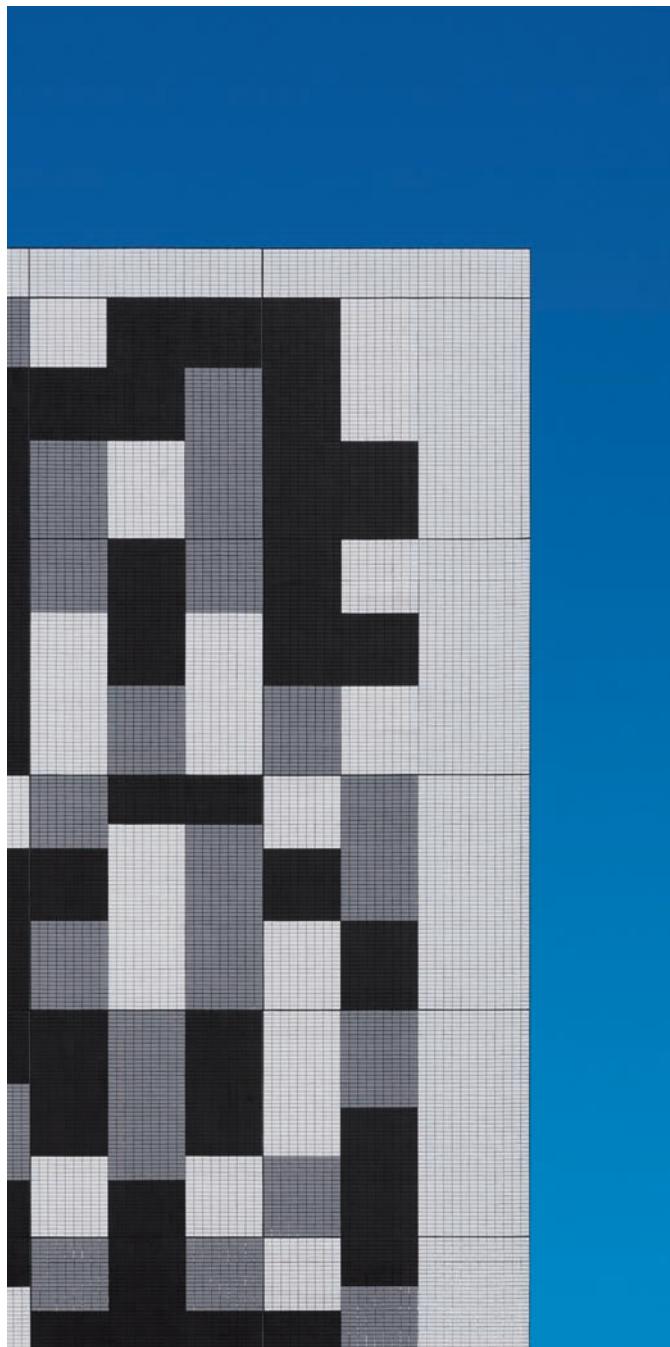
第19期 中間決算のご報告

株主 通信

2015年7月1日～2015年12月31日



株式会社 アーバネット コーポレーション





代表取締役社長

服部 信治

Shinji Hattori

当社2016年6月期も中間決算が終わり、株主の皆様へのご挨拶の時期となりました。

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。

当第2四半期連結累計期間における世界経済は、減速する中国経済が中国株式市場の急落を招き、米国FRBの金利引上開始も加わり、世界の株式市場並びにアジア新興国の経済成長の鈍化を加速するとともに、世界の為替市場や株式市場の不透明化を助長しております。

一方、止まらない中東・アフリカ諸国からの欧州への難民流入は、欧州経済の不安定要素とテロ発生の可能性の拡大を招いており、中東におけるシリア情勢の泥沼化や、止まらぬ石油価格の下落の中で勃発したサウジアラビアとイランの国交断絶は、世界経済の不透明感をさらに拡大いたしました。

我が国経済においては、世界株式市場の混乱もあり、日経平均株価は11月中旬をピークに下落を続けております。日本経済は、中国経済の減速と石油価格の低下という狭間にあって、円安による訪日外国人によるインバウンド需要も加わり、企業収益は若干ながら改善し、大手を中心に賃金の上昇も見え始めております。しかしながら、最終的な経済基盤である個人消費は残念ながら改善されておらず、日本経済は足踏み状態を続けております。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、金融機関の不動産への融資姿勢に若干の変化が見え始めておりますが、東京圏での地価の上昇は続いており、2020年オリンピック・パラリンピックも近づくことから、今後も東京圏における不動産価格は

上昇していくものと思われます。

首都圏における分譲マンションの現況は、年間販売総戸数は減少しているものの、マンションの販売動向を現す年間平均契約率は依然先行好調な契約率を示しております。これは、大型物件の供給やインバウンド需要の対象となる高額物件が好調な販売を示していることに対し、戸別単価の上昇による郊外型マンション分譲戸数の減少が影響していることによると思われます。

一方、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、利回りの基盤である賃料については大きな上昇傾向を示してはおりませんが、超低金利政策や相続税課税強化への対応による海外投資家や国内投資家等の需要により、引続き堅調に推移しております。

現在の開発環境としては、東京都心の地価上昇に伴い、人気エリアを中心に用地確保が一段と厳しくなっており、先行きは厳しい状況であることは依然否めない状況にあると思われます。

このような事業環境にありまして、当第2四半期連結累計期間において、当社グループの業績につきましては、前期からの継続物件2棟を含む投資用ワンルームマンション8棟の戸別決済並びに1棟販売により、自社開発物件に関しては288戸を売上計上するとともに、他社物件の買取再販物件31戸を売上計上した他、業務受託業や賃貸業をおこなってまいりました。

この結果、当第2四半期連結累計期間における当社グループの業績は、発表数値を若干上回る売上高78億59百万円、営業利益9億14百万円、経常利益7億39百万円、四半期純利益4億86百万円と当初発表数値を全ての数値において上回る業績となりました。

また、当初予算において販売会社への販売計画でありました自社開発1物件が、日本法人に1棟で売却することが決まったことを主な要因として、当通期連結業績予想を上方修正し、併せて期末配当を1株につき1円増配し、通期配当合計を1株につき15円とする発表をさせていただきました。

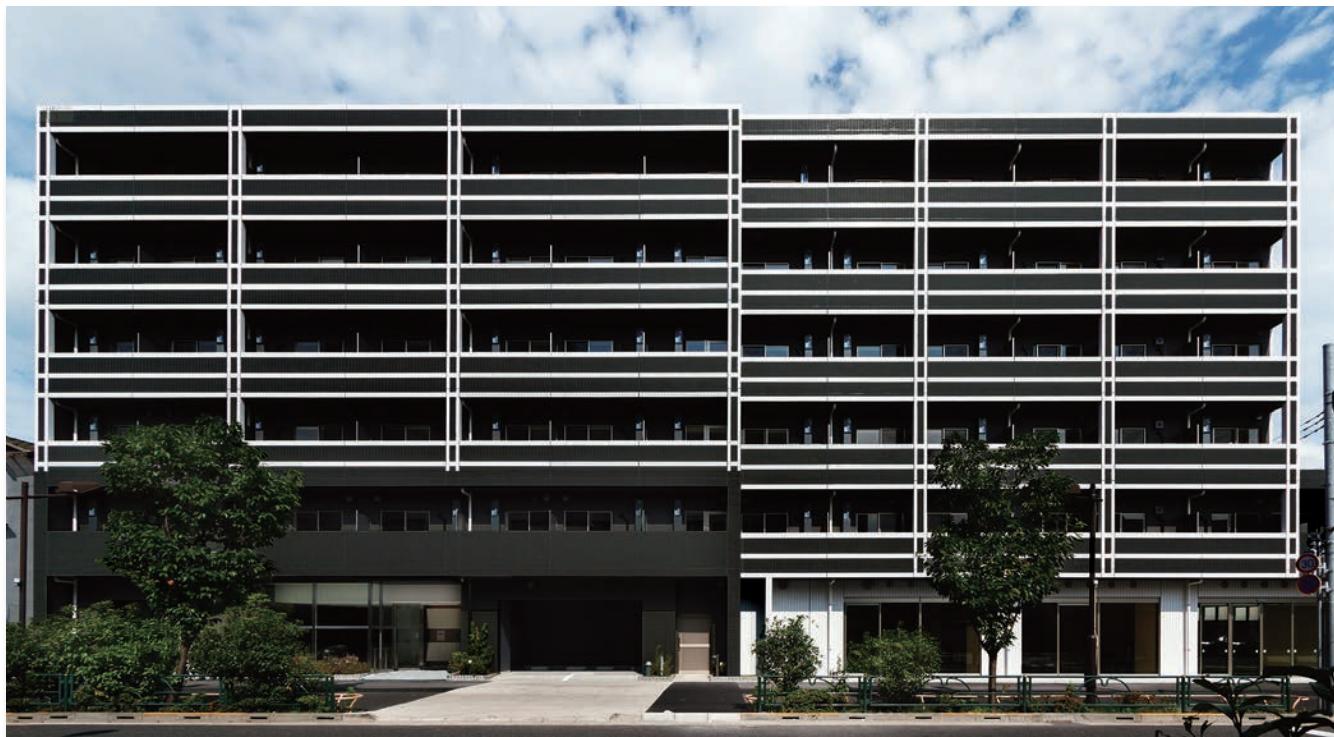
これもひとえに株主の皆様のご支援・ご鞭撻の賜と、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

当社グループは、将来の危機対応を忘れずに、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。

開発物件〈投資用ワンルームマンション〉

〈AXAS大森西アジュールコート(74戸+1店舗)〉



開発物件〈投資用ワンルームマンション〉

■ 開発物件 パース例



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



ステージグランデ清澄白河
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



ステージグランデ大鳥居アジールコート



AXAS石川台アジュールコート



ステージファースト赤羽
アジュールコート



AXAS木場アジュールコート



平和島IIPJ



芝公園PJ



アジュールコート麻布十番

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。



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)



第15回(2015年)

2015年AACの概要

15回目の開催となるAAC2015は、昨年5月2日より、美術を学ぶ全国の学生から作品を募集を開始し、56点の応募がありました。その後、7月27日に第一次審査を行い、最終審査に進む3作品を選定いたしました。最終審査に進む3作品は、実際に作品を制作してもらい、同年11月11日に当社投資用ワンルームマンション(東京都江東区)のエントランスホールに作品を仮設置し、作者のプレゼンテーションにより最終審査を行いました。そして、AAC2015年の最優秀作品は以下のように決まりました。



THIS IS MEGENAT
2015

※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。



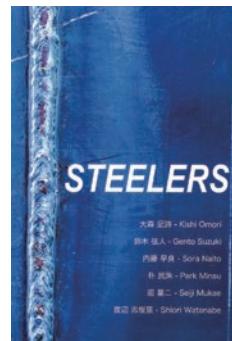
AAC2015 最優秀賞

「ひとつのうみ」

東京藝術大学大学院
美術研究科 彫刻専攻
渡辺 志桜里



最優秀賞を受賞した渡辺さんは、東京藝術大学の彫刻科金属研究室で学んだ仲間たちと2015年12月に天王洲セントラルタワー1階にて、グループ展の出展をするなど、精力的に作品制作を続けております。



AAC2015 優秀賞

「気配」

東京藝術大学
美術学部
彫刻専攻 3年
佐藤 風太



AAC2015 優秀賞

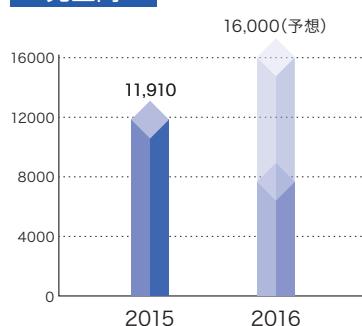
「日の出」

京都市立芸術大学大学院
美術研究科 博士課程
漆工専攻
金 俊来

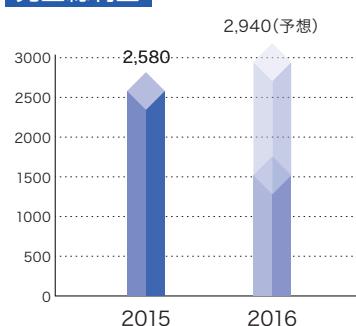
総資産



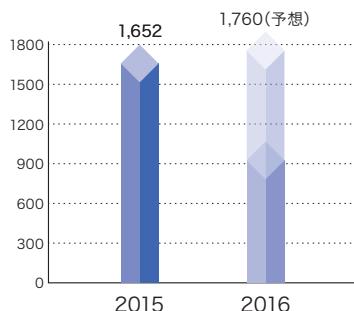
売上高



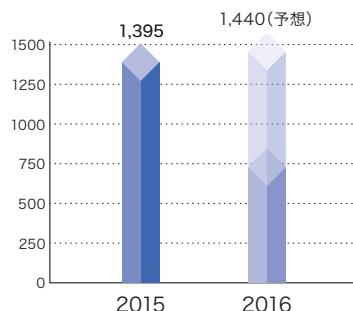
売上総利益



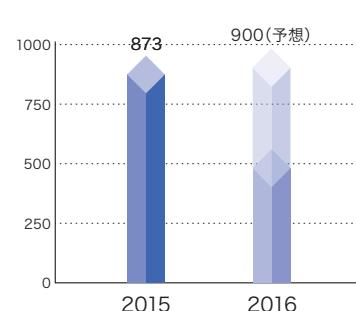
営業利益



経常利益



当期純利益



決算概況

貸借対照表

- 総資産は前期末から20億円増加、これは棚卸資産とそれに対応する長短借入金の増加による
- 総資産は175億円まで拡大するも、自己資本比率は30%台を維持

損益計算書

- 売上高は、予想数値を若干超える程度であったが、海外投資家への1棟売却等により売上総利益率が予想を1%良化したため、営業利益で7.5%、経常利益で8.6%予想業績より好転した。
- 一方、当期純利益は法人税並びに法人税等調整額が想定を下回り、予想数値を21.5%と大きく好転した。

キャッシュ・フロー

- 用地仕入の拡大による営業キャッシュ・フローのマイナスを安定的な調達による財務キャッシュ・フローで対応することにより、現預金はほぼ前期並みの状況を維持した。

貸借対照表

勘定科目	2015年6月期		2016年6月期 第2四半期	
	金額	構成比率	金額	構成比率
資産の部				
流動資産				
現金・預金	2,684	17.2	2,620	14.9
販売用不動産(自)	1,864	12.0	1,096	6.3
販売用不動産(他)	30	0.2	266	1.5
仕掛販売用不動産	8,689	55.8	11,280	64.4
繰延税金資産	47	0.3	28	0.2
その他流動資産	122	0.8	124	0.7
流動資産	13,439	86.3	15,415	88.0
固定資産	2,137	13.7	2,109	12.0
資産合計	15,576	100.0	17,525	100.0
負債の部				
流動負債				
短期借入金等	3,843	24.7	5,116	29.2
その他流動負債	2,326	14.9	2,025	11.6
流動負債	6,170	39.6	7,142	40.8
固定負債				
長期借入金等	4,234	27.2	4,907	28.0
その他固定負債	89	0.6	88	0.5
固定負債	4,324	27.8	4,995	28.5
負債合計	10,494	67.4	12,138	69.3
純資産の部				
株主資本				
資本金	1,653	10.6	1,654	9.4
資本剰余金・利益剰余金	3,438	22.1	3,726	21.3
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0
株主資本	5,091	32.7	5,380	30.7
新株予約権等	4	0.0	7	0.0
純資産合計	5,081	32.6	5,387	30.7
負債及び純資産合計	15,576	100.0	17,525	100.0

損益計算書

勘定科目	2015年6月期		2016年 6月期第2四半期		2016年 6月期予定	
	金額	構成比率	金額	構成比率	金額	構成比率
売上高	11,910	100.0	7,859	100.0	16,000	100.0
売上原価	9,330	78.3	6,338	80.6	13,060	81.6
売上総利益	2,580	21.7	1,521	19.4	2,940	18.4
一般管理費・販売費	927	7.8	606	7.7	1,180	7.4
営業利益	1,652	13.9	914	11.6	1,760	11.0
営業外収益	7	0.1	1	0.0	0	0.0
営業外費用	265	2.2	176	2.2	320	2.0
経常利益	1,395	11.7	739	9.4	1,440	9.0
特別利益	-	-	-	-	-	-
特別損失	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	1,395	11.7	739	9.4	1,440	9.0
法人税等	558	4.7	237	3.0	500	3.1
法人税等調整額	△ 36	△ 0.3	15	0.2	40	0.3
当期純利益	873	7.3	486	6.2	900	5.6

キャッシュ・フロー計算書

科目	2015年6月期	2016年6月期 第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,245	△ 1,822
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,055	39
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,838	1,732
現金及び現金同等物の増減額	537	△ 50
現金及び現金同等物の期首残高	2,112	2,650
現金及び現金同等物の期末残高	2,650	2,600

財務諸表

主な財務諸表

	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	2016年6月期 第2四半期	2016年6月期 (予想)
売上高 (百万円)	7,260	9,353	9,388	10,592	5,026	6,818	7,091	10,484	11,910	7,859	16,000
営業利益 (百万円)	1,327	486	△ 1,479	210	236	461	757	1,186	1,652	914	1,760
営業利益率 (%)	18.3	5.2	△ 15.8	2.0	4.7	6.8	10.7	11.3	13.9	11.6	11.0
経常利益 (百万円)	1,187	311	△ 1,596	98	132	422	628	991	1,395	739	1,440
経常利益率 (%)	16.4	3.3	△ 17	0.9	2.6	6.2	8.9	9.5	11.7	9.4	9.0
当期純利益 (百万円)	653	152	△ 1,802	97	127	421	724	763	873	486	900
資本金 (百万円)	600	603	603	705	705	705	994	996	1,653	1,654	1,654
発行済株式総数 (株)	17,382	17,508	17,508	44,286	44,286	88,572	103,206	20,704,800	24,958,400	24,974,400	24,974,400
純資産額 (百万円)	2,589	2,628	716	966	1,034	1,419	2,646	3,177	5,081	5,387	5,626
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	17,525	18,500
1株当たり当期純利益(EPS) (円)	43,091	8,719	△ 104,847	2,478	2,996	4,958	7,934	36.96	41.57	19.47	36.06
1株当たり純資産額(BPS) (円)	148,964	150,154	42,157	22,693	24,190	16,179	25,623	153.34	203.43	215.44	225.27
1株当たり配当額 (円)	12.50	12.50	5.00	3.75	3.75	5.00	7.50	12.00	13.00	7.00	14.00
自己資本利益率 (%)	36.5	5.8	△ 107.8	11.6	12.7	34.6	35.8	26.2	21.2	9.2	16.8
自己資本比率 (%)	28.0	19.0	8.2	25.2	21.8	25.0	31.0	29.5	32.6	30.7	30.4
株価収益率(PER) (倍)	8.2	8.2	-	11.2	8.2	3.3	8.1	6.7	7.8	7.4	8.0
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	1.3	1.2
配当性向 (%)	13.3	57.5	-	65.2	50.1	20.8	21.4	32.5	37.2	36.0	38.8
配当利回り (%)	1.4	7.0	8.6	5.4	6.1	6.1	2.3	4.8	4.0	4.8	4.8
期末時価総額 (百万円)	6,153	1,255	815	1,230	1,085	1,458	6,667	5,134	8,136	7,217	7,217

12/30終値 289

■ 該当数値を2倍して調整

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	2016年6月期 第2四半期	2016年6月期 (予定)
取締役	5	5	6	6	6	6	5	6	7	8	8
監査役	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
役員計	8	8	9	9	9	9	8	9	10	11	11
正社員	29	37	43	26	20	22	25	30	23	26	31
その他従業員	4	10	7	1	4	7	6	5	3	3	3
子会社出向社員	0	0	0	0	0	0	0	0	7	8	7
従業員計	33	47	50	27	24	29	31	35	33	37	41
総人数	41	55	59	36	33	38	39	44	43	48	52

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	1,654百万円(2015年12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 8名 監査役 3名 従業員 26名 嘱託等 3名 子会社出向 8名 合計 48名
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ●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・施工管理等の業務委託 ●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
取締役	田中 敦
取締役	鳥居 清二
取締役	梶河 孝志
取締役	木村 義純
取締役	伊賀田 秀基
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	24,974,400 株
株主数	10,299 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	21.29
服部 信治	1,000,000	4.00
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	809,000	3.24
(株)SBI証券	526,800	2.11
服部 弘信	484,000	1.94
奥田 周二	300,100	1.20
マネックス証券(株)	281,821	1.13
(株)合田工務店	280,000	1.12
(株)明和	280,000	1.12
楽天証券(株)	206,500	0.83
小計	9,484,221	37.98

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
- 株式名簿管理人 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
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。
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。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い合わせください。
- 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
☎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
※フラネットブース(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。
みずほ信託銀行 本店および全国各支店
※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。
- 未払い配当金の
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
※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

2016年6月期中間配当金は、1株あたり7円を、3月31日にお支払いいたします。



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四丁目2番5号

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

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

