

第18期 中間決算のご報告

株主 通信

2014年7月1日～2014年12月31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2015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。

代表取締役社長 **服部信治**



世界はこの半年間で様々な動きがありました。スコットランド独立の国民投票に象徴されるように、EU各国の考え方の違いが鮮明になる中、再燃するギリシャ経済の不安定化に引きずられ、EUは存続に向けた新たな局面に向かっております。また、OPECの原油過剰生産政策は、世界経済に大きな影響を与え、特にルーブルの極端な下落と急速なインフレが発生したロシア経済は、ウクライナ問題以降の孤立化も影響し、大きな打撃を受けております。混沌としたヨーロッパ経済と急激な経済成長の鈍化に向き合う中国経済に対し、一人勝ちを続ける米国経済という世界の構図は続いております。一方、中東においては、従来のイスラム過激派テロ集団という枠組を超えた「イスラム国」の存在と活動は、世界に様々な恐怖と影響を与えながら拡大し、世界経済の不透明化を一層深める要因となってきました。

我が国経済においても、消費税増税の見送りと衆議院選挙を経て、アベノミクスによる急速な円安の影響が、為替差益による大企業の経済的メリットが強調された時期から、食料品をはじめとする輸入諸物価の値上げによる中小企業や個人生活へのデメリットが浮き彫りになり、日本経済は停滞感と不透明感に加え、富の二極化という課題が突きつけられております。

当社の事業領域である不動産業界におきましては、金融機関の不動産融資の積極的姿勢によるプレイヤーの増加も影響して、首都圏での地価の上昇は顕著となり、建設費は高止まりしたものの、開発用地の減少により不動産価格は上昇しております。分譲マンション業界では、海外投資家の参入もあり、高額物件の販売は好調に推移してはりましたが、郊外におけるマンション分譲にはやや陰りが見え始め、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。

一方、当社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、年金不安をベースとして、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不動産投資の再認識に加え、台湾・中国を中心とした海外投資家の参入により、現在は絶好調と言ってよい環境で推移しておりますが、都心での開発用地の取得難さは依然続いております。

当第2四半期の業績は売上高に関しては予算を若干下回りましたが、販売価格の上昇と販管費の圧縮により、利益面では予算を超える数値となりました。

当社は、前期末に達成した総資産100億円・売上高100億円という目標を当期もクリアし、販売価格の上積みと販管費の圧縮に加え、海外投資家の積極的な投資意欲もあり、2015年6月期通期業績につきましては、2度に渉る業績修正並びに増配も決議いたしております。

今後当社は、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:BtoB)と分譲マンションの開発を本社事業とし、戸別分譲事業等(小売:BtoC)の事業を子会社化することにより、2016年6月期より、グループとしての事業拡大という新たなステージに挑戦いたします。

当社は、グループ全取締役並びに従業員一丸となって、これからも企業価値の向上に全力で挑戦してまいります。

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。

■ 貸借銘柄選定に関して

当社は、2015年2月4日東京証券取引所市場において、貸借銘柄に選定されました。貸借銘柄について簡単にご説明いたします。東京証券取引所及び日本証券金融では、株式の流動性・換金性の向上を図り、円滑・公正な価格形成を確保する事を目的として、信用取引制度(制度信用取引)を管理・運営しています。

信用取引制度とは、投資者が証券会社に委託保証金を差し入れた上で、証券会社から株式や資金を借りて売買を行う取引制度です。信用取引では、最大で委託保証金の3.3倍までの売買が可能であり、株式の売却から入ることも可能です。但し、信用取引を行ってから、一定期間内(最長6ヶ月間)に借りた株式や資金を返済する必要があります。当社は上場後に既に制度信用銘柄に選定されておりますが、流通性等の貸借銘柄となる条件を満たしておらず、「信用買い」のみが可能でありましたが、この度、すべての基準を満たしたことにより、貸借銘柄として選定され「信用売り」も可能な銘柄となりました。東京証券取引所市場全体の57%が貸借銘柄(東証一部では87%)ですが、ジャスダック市場では14%が貸借銘柄です。

信用取引の導入は、株式の流動性・換金性を向上させる効果があり、株式の価値向上に繋がる可能性があります。また、売買高は統計的に増加傾向にあり、株価変動率を低下させ、株価形成を安定的にする効果があります。

■ 新会社設立に関して

当社は、設立以来投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売(卸売)を基軸事業としておりましたが、リーマンショックによる新規開発が困難であった時期に戸別販売部門を設立し、他社物件の買取再販事業を開始し、その後当社において年間1棟程度ではありますが、コンパクトマンション並びにファミリーマンションを開発・戸別販売してまいりました。また、一昨年より財務体質の強化を主目的とした収益物件の保有も順次進めており、昨年からは旺盛な海外投資家への直接販売を模索し、当期に1棟と1店舗、2016年6月期にも1件の1棟販売を実現させました。当期は海外投資家への直接戸別販売も模索いたしております。当期において、従来他社への業務委託としておりましたマンション管理事業も自社でおこなえることとなったことに加え、保有賃貸マンションの増加ともなう賃貸事業の拡大も見込める体制となってまいりましたことから、この度、新会社を設立することといたしました。

この100%子会社の設立は、創業からの基軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売並びに分譲用マンションの開発という「ものづくり」にこだわった事業並びに用地転売及び仲介業務等を本社事業とし、当社の基軸事業とは一線を画する海外投資家に対する投資用ワンルームマンションの戸別販売を含むマンション販売事業・賃貸事業・マンション管理業等を子会社事業とすることにより、専門性を高めながら当社グループ全体の発展を目指すことを目的としています。

■ 新会社概要

商 号	株式会社アーバネットリビング	決 算 日	6月30日
代 表 者	代表取締役社長 服部 信治	資 本 金	95百万円
主な事業内容	戸別販売事業、マンション管理事業、賃貸事業	発行済株式数	190,000株(予定)
設立予定日	平成27年3月3日	株 主 構 成	株式会社アーバネットコーポレーション 100%
操業予定日	平成27年7月1日		

2014年 AACの概要

14回目となるAAC2014は、昨年4月22日より、美術を学ぶ全国の学生から作品の募集を開始し、62点の応募がありました。その後7月14日に第一次審査を行い、最終審査に進む3作品を選出いたしました。

11月27日には東京都台東区に竣工する当社投資用ワンルームマンション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った結果、AAC2014の最優秀作品、優秀作品は以下のように決まりました。



AAC2014 最優秀賞 「UNTITLED」

東京藝術大学大学院 美術研究科 彫刻専攻 井田 大介

審査員長
審査員

塩田 純一 (新潟市美術館館長、美術評論家)
岩淵 貞哉 (『美術手帖』編集長)
森 千花 (東京都現代美術館学芸員)
服部 信治 (主催会社 代表取締役社長)



「メセナ」(MECENAT)とは、フランス語で「芸術文化支援」を意味します。1990年に企業による芸術文化支援活動の活性化を目的とした中間支援機関として「企業メセナ協議会」が設立されました。このたび、当社が行っている「AAC」の活動が協議会よりメセナとして認定されました。



優秀賞 「見つめる」

多摩美術大学大学院 美術研究科 工芸専攻 穴井 麻美



優秀賞 「フォトンの日々」

グループ作品

東京藝術大学大学院 美術研究科 デザイン専攻 進藤 篤
日本大学大学院 芸術学研究科 造形芸術専攻 山崎 明史
日本大学 生産工学部 創生デザイン学科 3年 前原 良平
日本大学 生産工学部 創生デザイン学科 4年 横田 安紀

■表彰式・懇親会

最終審査会の後、審査員や協賛会社並びに当社スタッフを交えて表彰式・懇親会を開催いたしました。審査終了の安堵感も加わり、学生同志の交流や審査員を囲むなど、楽しい時間を過ごしました。



■第4回優良事業賞を受賞

AACの活動が一般社団法人全国住宅産業協会の第4回優良事業表彰の「企画・開発分部門」において以下の事由により優良事業賞を受賞いたしました。

【選評】

同社は設立以来、居住者の満足度を高めるため、開発物件のすべてにオリジナルの立体アートを設置するとともに、発表の場が極めて少ない立体アートの制作者を支援するため、学生限定の立体アートコンペティション「AAC」を立ち上げ、自社開発のマンションのエントランスホールを作品発表の場として提供している。若手アーティストの発掘・支援・育成を続けている点、また設置された立体アートによって同社マンションエントランスが独特でインパクトのある空間となっている点を高く評価する。

■田中啓一賞を受賞

AACの活動が、日本不動産学会2014年度(秋)の田中啓一賞を受賞いたしました。

日本の立体アート作家を志す学生に作品発表の機会を与え、大学における芸術教育を実質的、効果的に支援することによって、結果として日本における彫刻・立体芸術分野の進歩発展に大きく寄与していると認められ、業界を中心としてさらなる広がりを見せるものとして期待できるとの理由によるものです。

【田中啓一賞について】

日本不動産学会は、2011年に「田中啓一賞」を創設し、不動産についての実務又は政策形成に関して、論文・論説・著作等を含め積極的にユニークな活動をして成果を収めたと認められる個人又は団体に対し、春と秋の年2回授賞しています。

エントランスホール アート作品のご紹介

当社が開発するマンションすべてのエントランスホールには、プロの芸術家やAAC優秀賞受賞の学生によるオリジナルの立体アートを設置し、居住者の住環境の満足度を高めるとともに、アートと日常生活、そして建築の出会いをプロデュースしております。



●グランティアラ新御徒町アジュールコート



●ステージファースト飯田橋アジュールコート





●AXAS南蒲田アジュールコート



●アジュールコフレ大森パークフロント



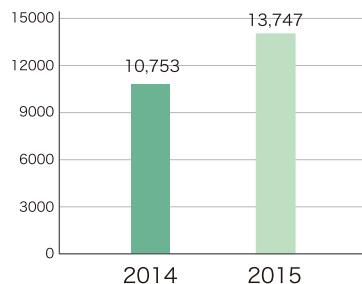
●ステージグランド蒲田アジュールコート



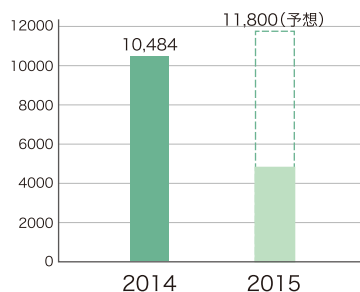
財務ハイライト

■ 中間 ■ 通期 (単位:百万円未満切捨)

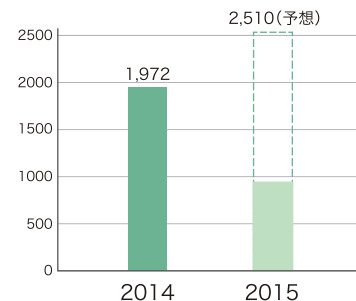
■ 総資産



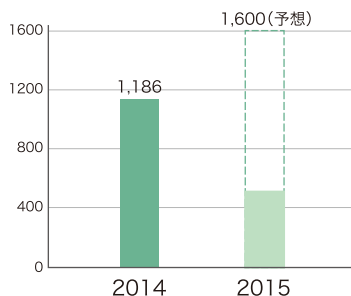
■ 売上高



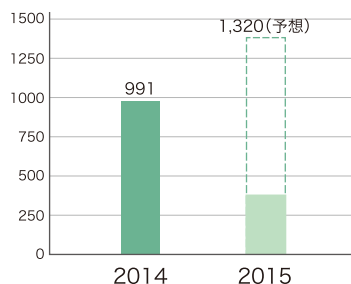
■ 売上総利益



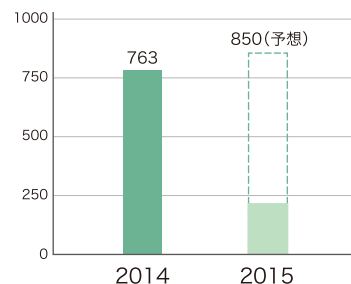
■ 営業利益



■ 経常利益



■ 当期純利益



POINT

貸借対照表

- 棚卸資産が100億円を超える一方、負債合計も100億円を超え、拡大基調が鮮明となった。
- 現預金は前期末に比較して減少するも、適正な保有額であると認識している。
- 資本金は、ストック・オプションの行使により10億円を超えた。

損益計算書

- 年末のカレンダーも影響し、予算を若干下回る売上高となったが、予算に比較して販売価格の若干の上昇と販管費の大幅な圧縮による利益率の向上により、利益ベースは良好となった。

キャッシュ・フロー計算書

- 売上計上を大きく上回る用地仕入れにより、典型的な拡大基調のキャッシュ・フローとなった。

貸借対照表

科目	2014年 6月期	2015年 6月期中間
資産の部		
流動資産	9,732	12,268
現金及び預金	2,146	1,864
販売用不動産	1,166	1,830
仕掛販売用不動産	6,308	8,378
繰延税金資産	16	10
その他	94	182
固定資産	1,020	1,478
資産合計	10,753	13,747
負債の部		
流動負債	5,206	6,518
短期借入金等	3,945	4,663
その他	1,261	1,855
固定負債	2,369	3,978
長期借入金等	2,316	3,925
その他	53	52
負債合計	7,575	10,496
純資産の部		
株主資本	3,174	3,257
資本金	996	1,006
資本剰余金・利益剰余金	2,178	2,251
自己株式	△ 0	△ 0
新株予約権等	2	△ 6
純資産合計	3,177	3,250
負債及び純資産合計	10,753	13,747

損益計算書

科目	2014年 6月期中間	2015年 6月期中間	2015年 6月期予想
売上高	3,617	4,831	11,800
売上原価	2,908	3,927	9,290
売上総利益	709	904	2,510
販売費及び一般管理費	344	407	910
営業利益	364	496	1,600
営業外収益	1	0	0
営業外費用	95	135	280
経常利益	270	361	1,320
特別利益	—	—	—
特別損失	—	—	—
税引前当期純利益	270	361	1,320
法人税等	31	128	480
法人税等調整額	△ 70	4	△ 10
当期純利益	309	228	850

キャッシュ・フロー計算書

科目	2014年 6月期	2015年 6月期中間
営業活動によるキャッシュ・フロー	231	△ 1,958
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 770	△ 484
財務活動によるキャッシュ・フロー	638	2,175
現金及び現金同等物の増減額	98	△ 267
現金及び現金同等物の期首残高	2,013	2,112
現金及び現金同等物の期末残高	2,112	1,844

■ 当社の基軸事業へのこだわり

当社の株主総数は、上場した2007年6月期には1,065名でした。その後2009年・2012年に各2分割そして2013年には200分割(単位株100株なので実質的には2分割)いたしました。また、その間第三者割当増資で2億円、第三者割当新株予約権により5億円と計7億円を増資したこともあり、現在2014年12月には、株主総数4,380名と約4倍に増加いたしました。新しく株主になられた方も多くなりましたので、当社の基軸事業での「こだわり」について再度ご説明いたしたいと思います。当社は、1997年7月に現社長服部信治により設立されました。1級建築士でもある服部は、大学で建築を学んだ後、建設会社・設計会社において一貫してマンション設計に携わりましたが、自分の理想とする居住空間を造ることを目的に当社を設立し、2000年に1棟目のマンションを開発して以来、5つのこだわりをもって事業を展開いたしております。

① 少数精鋭(会社の構成人数は少数精鋭とする)

ジャスダック市場上場時の取締役・監査役・全従業員の合計は41名でしたが、総資産・売上高100億円を達成した前期末でも43名です。当社の固定経費の少なさは、ここに原点があります。

② 開発エリアを東京23区 駅10分以内に特化する

日本の人口は残念ながら減少し続けておりますが、東京は増加を続けております。昨年は約7万人が増加しましたが、その多くは当社の開発物件の最終ユーザーである単身者であると思われまます。

③ 投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売(卸売)

投資用ワンルームマンションはマンションのなかでもニッチな存在です。当社は、自分の得意分野である「ものづくり」を中核に据え、アウトソーシングを最大限に活用して、用地購入から開発・竣工までをおこない、速やかに販売専門会社・個人投資家・ファンドやリートに1棟で卸売りをすることにより、少人数で多くの物件開発を可能としています。

④ ユーザーニーズの徹底調査・実現

当社は、当社開発物件の最終ユーザーである賃借人の方と直接お会いする機会がありません。当社は、当社開発物件に1年以上居住する方にアンケート調査をおこない、そのニーズに寄り添う居住空間を提供したいと思っています。このアンケートから間取り等の研究を進め、他社と比較にならないほどの収納スペースの多さや、足を伸ばせるユニットバス、モノトーンのおしゃれな外観などの、居住者が求めている開発物件を作り続けております。

⑤ 文明と文化の融合

日本のマンションは例えば軽自動車に見られるように、効率性・実用性という文明の面については世界でもっとも優れていると当社は考えております。しかし、反面ゆとりや遊びのなさは否めません。居住空間は1日の多くの時間を過ごす場所であり、安らぎを与える物でなくてはなりません。文明と文化の融合した開発物件が当社の目指すものであります。精神的な満足を与える文化の香りを提供するため、当社では、すべての開発物件のエントランスにオリジナルの立体アートを設置しております。また、この活動を立体アートを志す学生にも知ってもらうために、当社のCSRの一環である立体アートを学ぶ学生を対象にしたコンペティション「AAC」を毎年開催いたしております。

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	1,006百万円
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	〒102-0084 東京都千代田区二番町5番地6
従業員数	取締役 7名 監査役 3名 従業員 29名 嘱託等 4名 合計 43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・施行監理等の業務受託 ●不動産賃貸業 ●その他不動産業

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
取締役	安齋 敏雄
常勤監査役	椎熊 正大
監査役	八重樫 徹也
監査役	柳 宗一郎

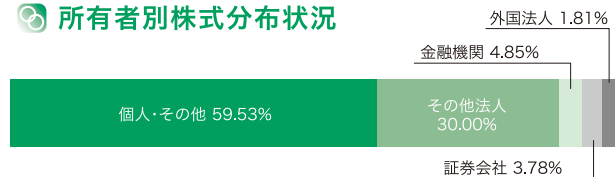
株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	20,836,800株
株主数	4,380名

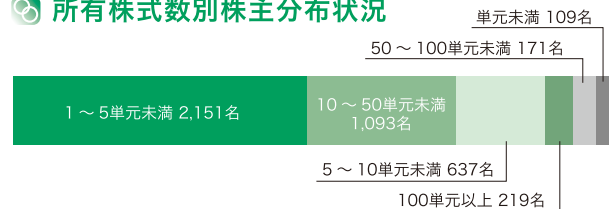
大株主（上位10名）

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社服部	5,316,000	25.51
服部 信治	2,000,000	9.60
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	504,000	2.42
服部 弘信	484,000	2.32
奥田 周二	300,100	1.44
日本証券金融株式会社	285,700	1.37
株式会社合田工務店	280,000	1.34
株式会社明和	280,000	1.34
株式会社SBI証券	253,000	1.21
服部 真由美	234,000	1.12

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
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://www.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
※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。
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

2015年6月期中間配当金は、1株あたり5円を、3月23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

〒102-0084 東京都千代田区二番町5番地6

TEL:03-3512-5005 FAX:03-3512-5123

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

