

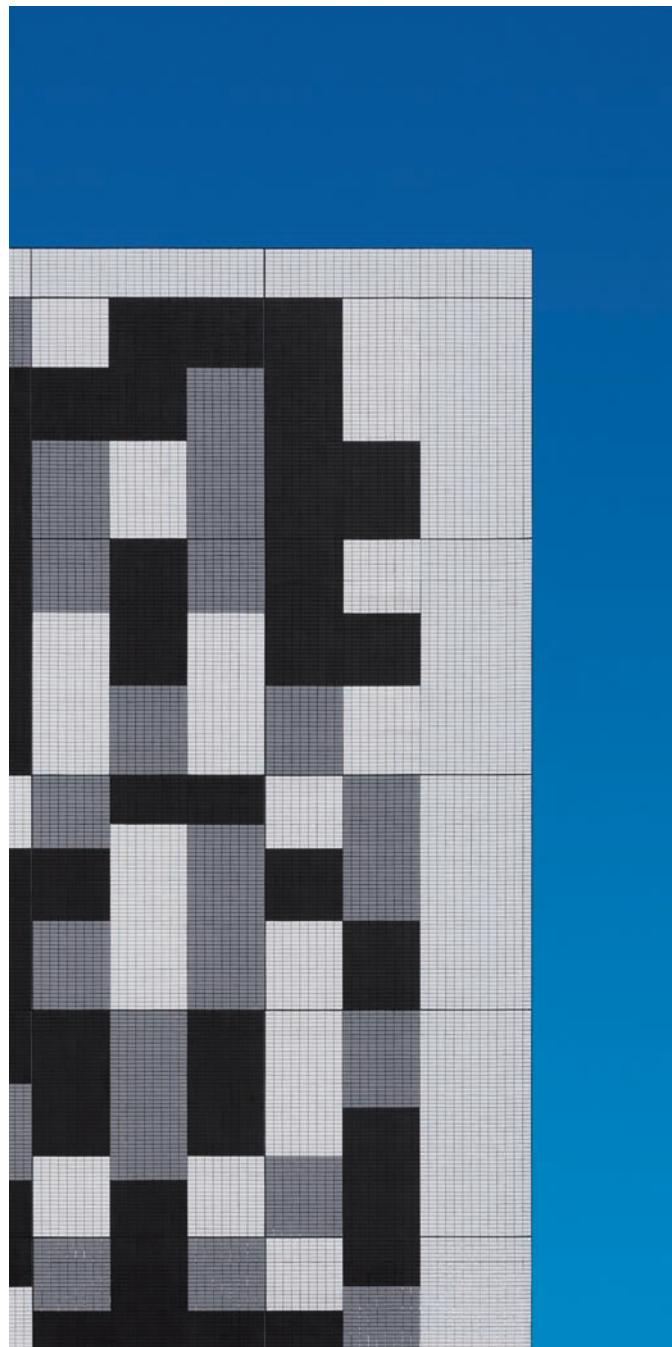
第19期 決算のご報告

株主 通信

2015年7月1日～2016年6月30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

当社グループ2016年6月期の決算も終わり、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。

2016年6月期における世界経済は、中国経済の減速から始まり、シリア・中東情勢の泥沼化、欧州への難民大量流入、石油等資源の低価格化、世界的な金融緩和に対する米国FRBの金利引上開始と、米国を除く世界経済全体の低迷と株式市場・為替市場の混乱により、不安定な状況が続きました。

一方、我が国経済においては、大手輸出企業における収益改善、訪日外国人によるインバウンド需要などの成長要素が当初見られたものの、世界株式市場の混乱に影響された日経平均株価は、昨年の2万円超えをピークに、本年2月に1万5千円台を割り込み、現在は1万6千円台で推移しております。

大手上場企業の3月決算における企業収益は若干ながら改善し、大手を中心とした賃金の上昇効果も見え始めましたが、資源安・円高・マイナス金利による金融機関の利益圧縮等が絡み合い、可処分所得の伸びがない環境下において最終的な経済基盤である個人消費は依然として低迷し、世界経済の動きに翻弄される日本経済は不透明感を増しております。

当社グループの事業領域であります不動産業界におきましては、高騰した不動産価格に対し、マイナス金利による金融機関の利益圧縮が重なり、不動産融資の姿勢は積極的な姿勢のなかにも、融資先企業の選別や担保物件の選別が散見されるようになるなか、

東京圏における土地価格は、ホテル業界を含めたプレイヤーの増加により、今後も上昇を続けるものと思われまます。

東京圏における分譲マンション業界では、急激な円高への反転や高騰化する販売価格により、インバウンド効果も一段落し、戸建住宅の割安感も手伝い、全体としての販売数は減少しております。

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、相続税対策強化に対応する節税対策としての投資用不動産購入に加え、投資用ワンルームマンションが不動産投資として社会全般に認知されたこともあり、販売価格の上昇から運用利回りの低下は否めない状況であります。東京23区への人口流入は今も続いており、今後も販売は堅調であると認識いたしております。

2016年6月期の当社グループ総資産は、189億52百万円に拡大し、営業業績としては、売上高177億4百万円、営業利益20億5百万円、経常利益17億20百万円、当期純利益11億39百万円と全てに於いて増収増益を実現し、1株当たり通期配当金は16円となりました。

また、2015年6月に公募増資等により市場より調達いたしました資金により、2015年6月期に取得した1物件に加え、2016年6月期において、当社開発1物件並びに他社開発1物件を当社収益物件として取得するなど、当社保有の収益物件も150戸まで増加してまいりました。

当社グループは、開発用地の取得難に対応するため、2016年6月期に10年振りに実現しました建売物件の開発・分譲に加え、2017年6月期にはアパートの開発・1棟販売にも着手し、その開発物件の範囲を拡大いたしてまいります。

これらの施策により2017年6月期においても、売上高180億円、営業利益23億円、経常利益19億円、当期純利益12億70百万円をみこんでおり、通期配当金も18円を予定しております。

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、リスクを避ける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。

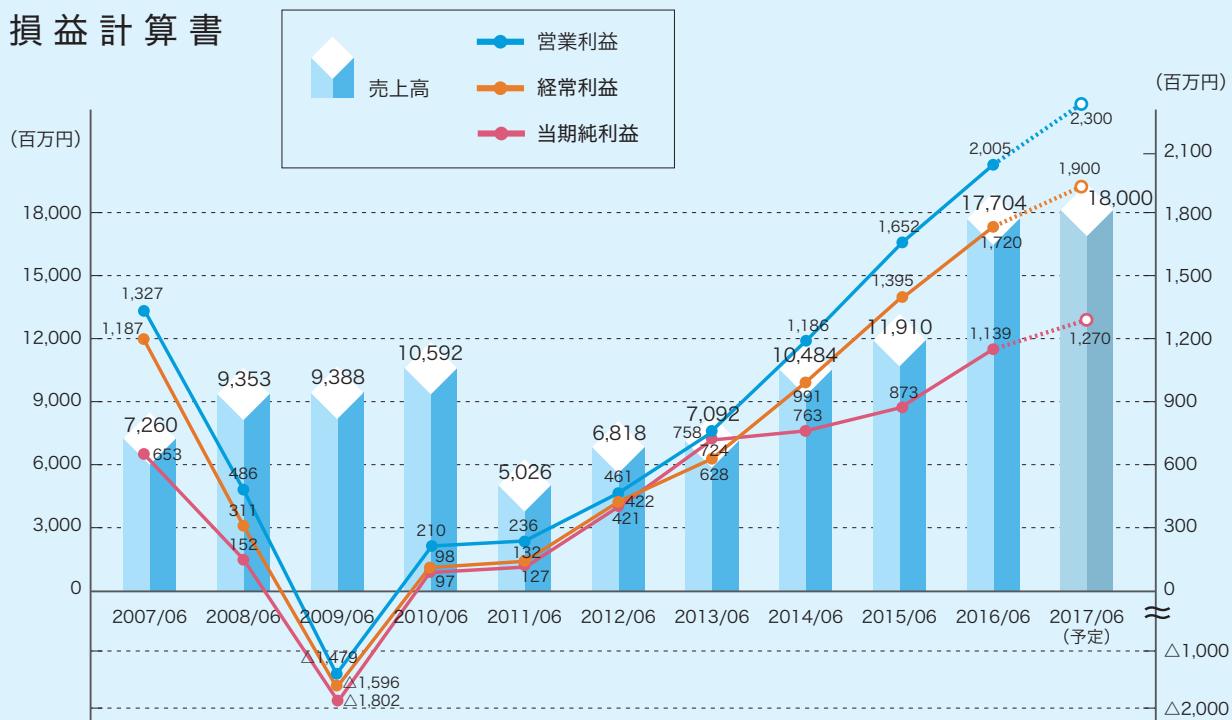
株主の皆様におかれましては、今後ともより一層のご支援・ご鞭撻を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。



7年連続増益

	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	2017年6月期 (予定)
売上高 (百万円)	7,260	9,353	9,388	10,592	5,026	6,818	7,092	10,484	11,910	17,704	18,000
営業利益 (百万円)	1,327	486	△1,479	210	236	461	758	1,186	1,652	2,005	2,300
経常利益 (百万円)	1,187	311	△1,596	98	132	422	628	991	1,395	1,720	1,900
当期純利益 (百万円)	653	152	△1,802	97	127	421	724	763	873	1,139	1,270

損益計算書



2016年6月期売上計上物件

■ 開発物件 パース



AXAS西馬込アジュールコート



ステージグランデ大鳥居アジュールコート



アジュールコート上野稲荷町



ステージファースト大森
アジュールコート



ステージファースト蔵前
アジュールコート



ステージグランデ清澄白河
アジュールコート



メイクデザイン武蔵小杉
アジュールコート



アジュールコート新宿



アジュールヴィラ西馬込



AXAS木場アジュールコート



エヌステージ板橋本町
アジュールコート



AXAS石川台アジュールコート

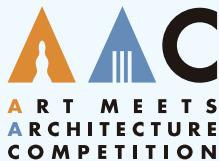


ステージファースト赤羽
アジュールコート



プライムネクサス平和島

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)

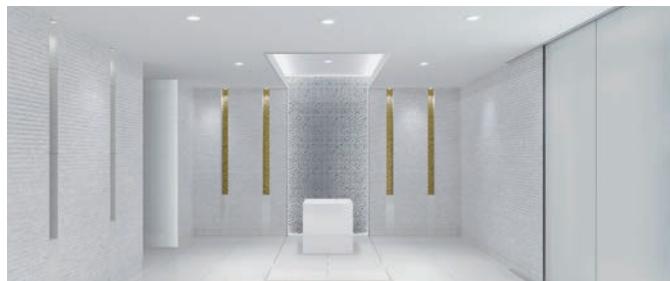
AAC2016 最終審査に向けて進行中

**M THIS IS MECENAT
2016**

※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。

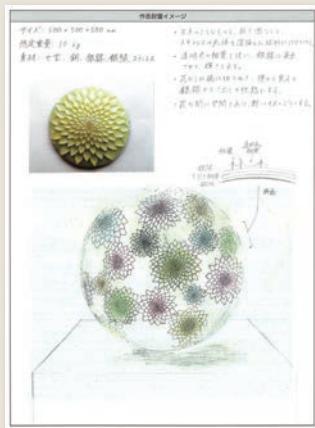
16回目となるAAC2016(ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION 2016)は、2016年5月2日から7月7日まで「(仮)蔵前Ⅱプロジェクト」のエントランスホールに展示する立体アート作品を全国の美術を学ぶ学生から募集し、62点の応募がありました。それらの作品の中から1次審査を経て最終審査に進む3作品が決定しました。

3作品は実施に作品制作し、同年10月18日に開催される最終審査にて、展示場所となるマンションエントランスホールに作品を1点ずつ仮設置し、作者によるプレゼンテーションを行い、最優秀賞を決定いたします。



作品が実際に設置されるエントランス

最終審査に進む3作品



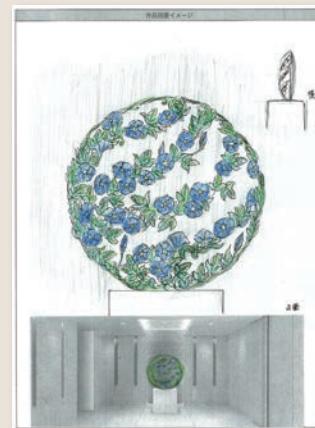
「GEMME」古川 千夏

広島市立大学 大学院 芸術学研究科
造形芸術専攻 造形計画研究 金属造形研究室



「Corona」中尾 俊祐

和歌山大学
システム工学部 デザイン情報学科 4年



「朝の輝き」堀田 光彦

東京藝術大学 大学院
美術研究科工芸専攻 鍍金研究分野 1年

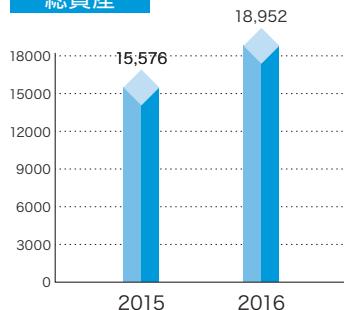
【審査員長】 秋元 雄史 (東京藝術大学大学美術館館長/金沢21世紀美術館館長)

【審査員】 望月 かおる (月刊『美術手帳』副編集長)

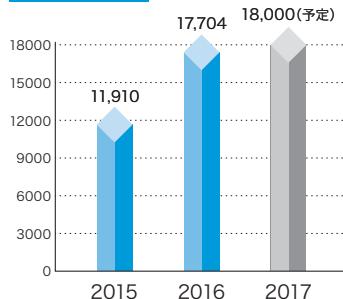
内田 真由美 (アート・コーディネーター)

服部 信治 (主催会社 代表取締役社長)

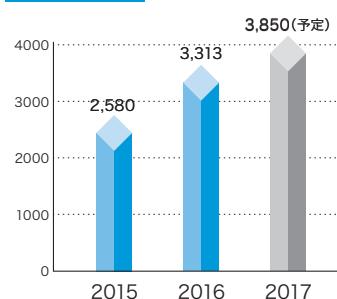
総資産



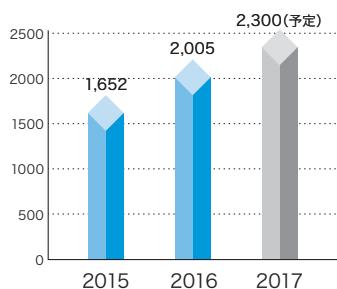
売上高



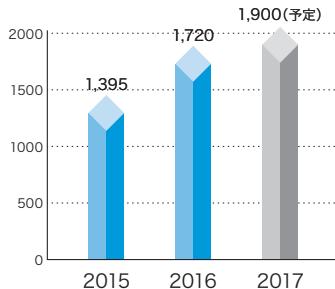
売上総利益



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、前期末に比べ33億円増加した189億円となりました。これは、流動資産において棚卸資産が26億円増加したことに加え、自社開発物件「アジールコート品川中延」(64戸)と他社開発物件「アロシアコート多摩川」(19戸)を収益用不動産として自社保有したことによる有形固定資産の増加9億円が主な要因であります。
- 負債は、前期末に比べ25億円増加した130億円となりました。これは、棚卸資産の増加に対応する長短借入金等が26億円増加したことが主な要因です。
- 純資産は、前期に比べ8億円増加した58億円となりました。これは、当期純利益11億円を計上し、配当金3億円をお支払したことが主な要因であります。

損益計算書

- 売上高は、前期と比べ57億9千万円と大幅に増加した177億円となりました。これは、自社開発計上物件が前期より108戸上回る662戸と増加したことに加え、土地転売2物件、買取再販37戸を売上計上したことによりです。
- 売上総利益率は、前期比3.1ポイント低下致しました。これは、粗利益率の低い土地転売や買取再販等の売上高が大幅な伸びを示したことが主な要因であります。
- 売上総利益の増加により、販管費を吸収した営業利益は前期より3億5千万円増加した20億円となりました。また、経常利益は前期より3億2千万円増加した17億円、当期純利益も2億6千万円増加の11億3千万円となりました。

キャッシュ・フロー

- 土地取得難の環境下においても、開発用地の購入が堅調であったことにより、営業キャッシュ・フローは、依然として拡大基調を示しております。
- 投資キャッシュ・フローは、収益用不動産2物件の取得を主な要因として9億円のマイナスとなりましたが、これは、ストックビジネスの拡大のための積極的な資金支出であります。
- 用地購入並びに固定資産取得のための間接金融による資金調達により、財務キャッシュ・フローは22億円のプラスとなり、期末現預金は若干減少しましたが、25億円台を維持しております。

貸借対照表

勘定科目	2015年6月期		2016年6月期	
	金額	構成比率	金額	構成比率
資産の部				
流動資産	13,439	86.3	15,883	83.8
現金及び預金	2,684	17.2	2,547	13.4
販売用不動産(自)	1,864	12.0	1,862	9.8
販売用不動産(他)	30	0.2	143	0.8
仕掛販売用不動産	8,689	55.8	11,252	59.4
繰延税金資産	47	0.3	36	0.2
その他	122	0.8	41	0.2
固定資産	2,137	13.7	3,068	16.2
資産合計	15,576	100.0	18,952	100.0
負債の部				
流動負債	6,170	39.6	8,359	44.1
短期借入金等	3,843	24.7	6,063	32.0
その他	2,326	14.9	2,296	12.1
固定負債	4,324	27.8	4,722	24.9
長期借入金等	4,234	27.2	4,630	24.4
その他	89	0.6	92	0.5
負債合計	10,494	67.4	13,082	69.0
純資産の部				
株主資本	5,091	32.7	5,858	30.9
資本金	1,653	10.6	1,654	8.7
資本剰余金・利益剰余金	3,438	22.1	4,204	22.2
自己株式	△0	△0.0	△0	△0.0
新株予約権等	4	0.0	10	0.1
純資産合計	5,081	32.6	5,869	31.0
負債及び純資産合計	15,576	100.0	18,952	100.0

損益計算書

勘定科目	2015年6月期		2016年6月期		2017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	17,704	100.0	18,000	100.0
売上原価	9,330	78.3	14,390	81.3	14,150	78.6
売上総利益	2,580	21.7	3,313	18.7	3,850	21.4
販売費及び一般管理費	927	7.8	1,308	7.4	1,550	8.6
営業利益	1,652	13.9	2,005	11.3	2,300	12.8
営業外収益	7	0.1	3	0.0	0	0.0
営業外費用	265	2.2	289	1.6	400	2.2
経常利益	1,395	11.7	1,720	9.7	1,900	10.6
特別利益	—	—	—	—	—	—
特別損失	—	—	—	—	—	—
税引前当期純利益	1,395	11.7	1,720	9.7	1,900	10.6
法人税等	558	4.7	578	3.3	630	3.5
法人税等調整額	△36	△0.3	2	0.0	0	0.0
当期純利益	873	7.3	1,139	6.4	1,270	7.1

キャッシュ・フロー計算書

科目	2015年6月期	2016年6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,245	△ 1,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,055	△ 986
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,838	2,216
現金及び現金同等物の増減額	537	△ 136
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	2,513

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
売上高 (百万円)	7,260	9,353	9,388	10,592	5,026	6,818	7,091	10,484	11,910	17,704
営業利益 (百万円)	1,327	486	△ 1,479	210	236	461	757	1,186	1,652	2,005
営業利益率 (%)	18.3	5.2	△ 15.8	2.0	4.7	6.8	10.7	11.3	13.9	11.3
経常利益 (百万円)	1,187	311	△ 1,596	98	132	422	628	991	1,395	1,720
経常利益率 (%)	16.4	3.3	△ 17	0.9	2.6	6.2	8.9	9.5	11.7	9.7
当期純利益 (百万円)	653	152	△ 1,802	97	127	421	724	763	873	1,139
資本金 (百万円)	600	603	603	705	705	705	994	996	1,653	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
純資産額 (百万円)	2,589	2,628	716	966	1,034	1,419	2,646	3,177	5,081	5,869
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	18,952
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	45.64
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	234.60
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	16.00
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	20.8
自己資本比率 (%)	28.0	19.0	8.2	25.2	21.8	25.0	31.0	29.5	32.6	30.9
株価収益率(PER) (倍)	8.2	8.2	—	11.2	8.2	3.3	8.1	6.7	7.8	6.2
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	1.2
配当性向 (%)	13.3	57.5	—	65.2	50.1	20.8	21.4	32.5	37.2	35.1
配当利回り (%)	1.4	7.0	8.6	5.4	6.1	6.1	2.3	4.8	4.0	5.7
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	7,042

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

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(2016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 8名 監査役 3名 従業員 30名 嘱託等 2名 子会社出向 7名 合計 50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 ●不動産賃貸業
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 常務執行役員 都市開発事業本部長	田中 敦
取締役 常務執行役員 管理本部長	伊賀田 秀基
取締役 執行役員 企画建設部長	梶河 孝志
取締役 執行役員 企画開発部長	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	24,974,400 株
株主数	11,143 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
服部 弘信	484,000	1.94
(株)SBI証券	451,200	1.81
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	371,000	1.49
奥田 周二	304,300	1.12
日本証券金融(株)	292,400	1.17
(株)合田工務店	280,000	1.12
(株)明和	280,000	1.12
山下 良久	261,600	1.05
小計	9,040,500	36.20

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、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。
公告掲載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、三井住友信託銀行の下記連絡先にお問合わせください。
- 電話お問い合わせ先 および郵便物送付先 〒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 証券代行部
☎フリーダイヤル 0120-782-031(土・日・祝日を除く 9:00~17:00)
- お取扱い店 三井住友信託銀行 全国本支店
※コンサルティングオフィス・コンサルプラザではお取扱いできません。
- 未払い配当金のお支払 三井住友信託銀行 全国本支店
※コンサルティングオフィス・コンサルプラザではお取扱いできません。

配当金のお知らせ

2016年6月期通期配当金を、1株あたり16円と決定いたしました。7円の中間配当を実施いたしましたので、期末配当金は9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。

※2017年6月期通期配当を、1株あたり18円と予定しております。(中間配当9円・期末配当9円)



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>

