

株主通信

2018年7月1日 ▶ 2019年6月30日

第22期

決算のご報告



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



株主の皆様へ

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。
2019年6月期(第22期)の決算も終了し、今年も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
Hattori Sinji

第22期を振り返って

第22期は、平成最後の年である2018年の7月から始まり、令和元年である2019年の6月で終了するという、ある意味印象深い期となりました。

この間、米国トランプ政権の打ち出す従来とは異なる様々な政策により、世界は大きく変動しました。米中の貿易摩擦は貿易戦争といわれるほどに苛烈なものとなり、世界経済に大きな影響を与えようとしています。また、韓国を仲介とした北朝鮮とトランプ政権との接触も数回にわたり、世界を驚かせましたが、北朝鮮をめぐる現状は大きな進展もなく鎮静化しています。イスラエルと強く結びついた米国と対立するイラン政府は、原子力開発を発端として、現在は、日本を含む世界中の船舶が行きかうホルムズ海峡において緊張が高まっています。加えて、英国のEU脱退交渉は英国首相の交替を経て、合意なき脱退へと突き進んでいます。日韓関係は、悪化の度合いを高め、政治局面から経済局面へと大きな波となっております。一方、日本経済は、これらの世界経済の影響もありながら、政府の超低金利政策の継続や、2020年東京オリンピック・パラリンピック開催により、回復基調を維持しております。

当期の首都圏マンション市場ですが、開発環境としては、人や企業の東京一極集中は続き、インバウンド期待のホテル業界やオフィス建設も依然盛んなことから、人気エリアや利便性の高い駅周辺の地価は引き続き上昇傾向にあります。このことから開発用地の仕入れは困難を極めており、人手不足を主な要因とした建設費の高止まりや建設工期の長期化は現在も継続しています。

販売環境では、分譲用マンションの分譲価格は未だ上昇しており、一般購入客の新築離れが進むこととなり、販売戸数は前年を下回り、在庫戸数は前年を大きく上回っている状態です。

一方、当社グループの中核事業であります投資用ワンルームマンション市場ですが、地価高騰や建設価格の高止まりによる販売価格の上昇は同様で、利回り低下は否めません。また、一部金融機関の不正融資や一部不動産関連



企業の不祥事が続くなか、不動産業界への金融機関の不動産融資の選別・厳格化も始まっています。

しかし、政府の低金利政策の継続や、別途優良利回り商品の不足から、相続税対策を目的とした富裕層や、将来の資産形成を目的とした若年層により、投資用ワンルームマンションの購入意欲は堅調で、これに不動産投資を拡大するファンドやリートの需要が加わり、需要が供給を上回っている状況です。

このような環境下において、当社グループの業績は、売上高200億84百万円、営業利益21億48百万円、経常利益19億13百万円、親会社株主に帰属する当期純利益13億10百万円と好調な業績にて終了できました。

また、将来の大規模な経済変動を見据えた総資産300億円、現預金50億円以上という社内目標も果たすこともできましたが、これは、当社グループの設立以来の基本方針である東京23区、駅10分以内という厳しい開発立地へのこだわり、開発物件の質的こだわり、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売という当社の基本的なビジネスモデルが、利回り低下の現状においても、その優位性を発揮できたことによるものだと思っています。

このような業績達成により、株主の皆様への年間配当が、当初予想から3円増配の1株当たり18円にできましたことは、大変うれしく思っています。

当社は、2018年6月期(第21期)から開始した株主優待制度を2019年6月末日現在の株主名簿に記載または記録された株主様に対する贈呈をもって廃止させていただきました。

株主還元の基本は配当であるとの初心に帰るとともに、2020年6月期(第23期)からの配当を、従来から実施してきました法人税等調整額の影響を除いた利益の35%を還元する方針から一歩踏み出して40%を還元させていただくことを決定しました。

当社グループは株主の皆様への一層の利益還元を目指してまいります。

第23期の業績見通し

第23期は、投資用ワンルームマンション等734戸(2019年は671戸)の売上計上を計画しており、これら14棟のうち実質1棟を除いて売買契約が終了しています。計上物件の増加に加え、当社が重要視している売上総利益率も18%台へと向上する見込みですので、第23期も増収増益を予想しています。

当社グループは、揺れ動く世界情勢の動向を注視し、将来の大規模な経済変動に耐えうる企業であるためには、一層の企業価値の向上と財務体質の強化が必要であると考えています。前回のリーマンショックの教訓として、キャッシュポジションの重要性と担保物件の必要性を実感した当社グループは、財務体質のあり方について検討を重ねており、次の経済大変動の後に訪れる大きなチャンスを抑える企業へと変貌していきます。

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を賜りますようお願い申し上げます。

業績の実績と見通し

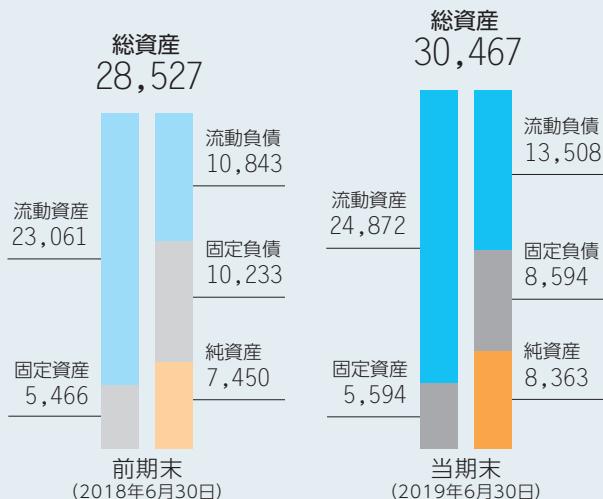
(単位:百万円)



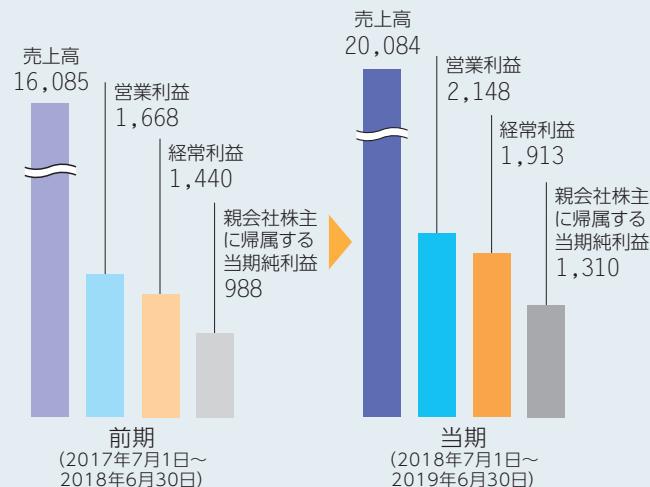
連結財務ハイライト

(単位:百万円)

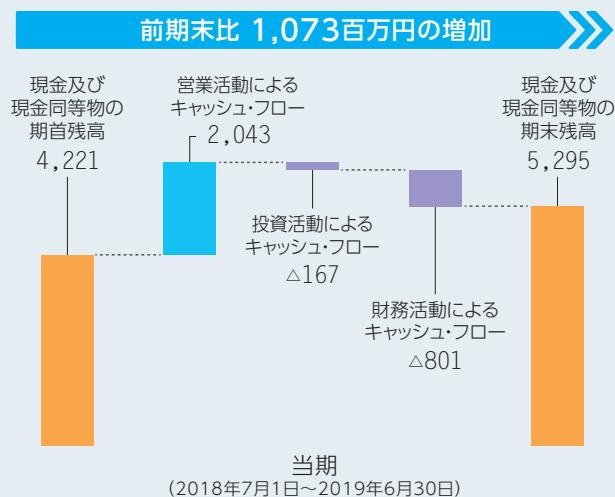
連結貸借対照表の概要



連結損益計算書の概要



連結キャッシュ・フロー計算書の概要



POINT

01 連結貸借対照表

将来の大規模な経済変動を見据えた総資産300億円、現預金50億円以上という当社期初目標は達成されました。利益の積み上げにより株主資本は80億円を超えております。

02 連結損益計算書

当期売上高は200億円を超え、営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益もすべて前期を上回りました。

03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるキャッシュ・フローは、厳しい用地仕入に対して、売上計上が堅調でプラスとなりましたが、財務活動並びに投資活動によるキャッシュ・フローはマイナスとなりました。当期末の現預金は前期末と比較して10億円増加いたしました。

開発物件写真集



ステージグランデ
新御徒町
アジュールコート

東京都台東区小島一丁目
都営大江戸線「新御徒町」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



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



ケリア西馬込アジュールコート

2019 AWARD REPORT

優良事業賞 受賞

受賞プロジェクト

中高層分譲住宅部門(ワンルーム事業)
「ケリア西馬込アジュールコート」

一般社団法人全国住宅産業協会(東京都千代田区)第9回優良事業審査会による審査の結果、中高層分譲住宅部門において当社開発物件の投資用ワンルームマンション「ケリア西馬込アジュールコート」が受賞いたしました。



外観



エントランスアプローチ



エントランスホール モニュメント



エレベーターホール

一般社団法人全国住宅産業協会

(一社)全国住宅産業協会は、中堅企業を中心に上場企業も含む全国1,700社を擁する団体で、会員は首都圏ならびに北海道から沖縄まで、各地域においてマンションおよび戸建住宅の供給や住宅をはじめとする不動産流通事業等を行っております。

優良事業賞

(一社)全国住宅産業協会が、2010年から始めた同協会協会員が企画・開発したプロジェクトのなかから、特に優秀なプロジェクト(事業および企画・開発)を表彰する賞で、今回は第9回となります。「戸建分譲住宅部門」「中高層分譲住宅部門」「不動産関連事業部門」「戸建注文住宅部門」「企画・開発部門」「リノベーション部門」「宅地開発部門」から、それぞれ選ばれております。

名 称	ケリア西馬込アジュールコート
所 在 地	東京都大田区中馬込三丁目
交 通	都営浅草線「西馬込」駅 徒歩8分
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
賃貸戸数	95戸
竣 工	2018年10月末



芝浦プロジェクト

遮音性能を高めた新タイプのワンルームマンションを開発・販売

当社は従来より一般入居者向けに投資用ワンルームマンションを開発しておりますが、時代の要求に応えるべくターゲットを絞った新しいタイプのワンルームマンションも検討してまいりました。

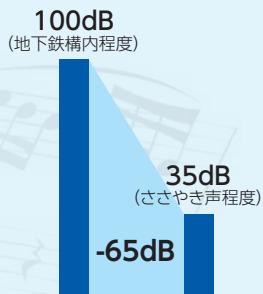
この度、音を気にせず生活したいという方々の需要に応え、周囲の騒音が気にならないだけでなく、楽器演奏や映画鑑賞を大きな音量で楽しむことが可能になる遮音性能を高めたワンルームマンションを開発・販売いたしました。

建築音響研究の権威である日本大学理工学部建築学科特任教授 井上勝夫氏の指導により遮音性能を確認しております。

マイナス65dBの遮音仕様

室内で概ね100dB(地下鉄構内)程度の音が発生した場合、隣戸で聞こえる音をおおよそ65dB下げて、35dB(ささやき声)程度に抑えることができる遮音性能を達成しました。(遮音性能:D-65)

遮音性能:D-65



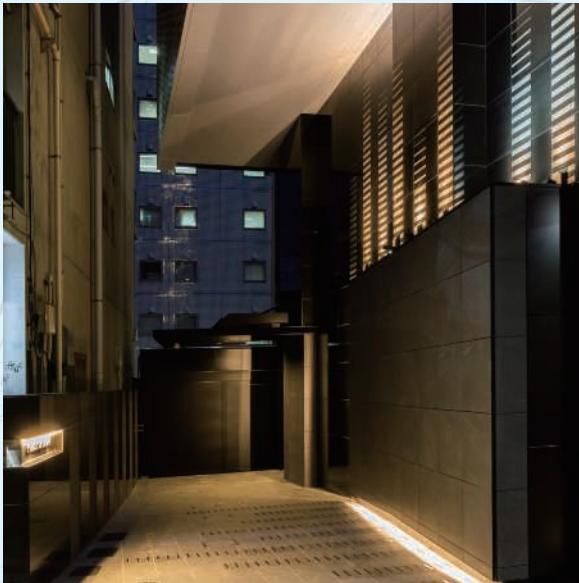
ピアノの鍵盤をイメージしたモニュメント



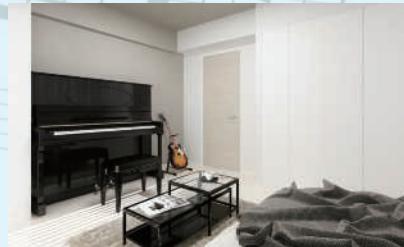
幡ヶ谷プロジェクト



エントランスにはイコライザをイメージしたデザイン



エントランスアプローチ
床にはピアノの鍵盤、壁にはイコライザをイメージ



室内ではピアノも演奏可能です



イコライザをイメージしたゴミ置場の壁面
デザイン

CSR活動

学生限定立体アートコンペ AAC 一次審査会終了

若手アーティストの発掘・支援・育成を目的として2001年から当社は学生限定の立体アートコンペ「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION (AAC)」を開催しています。

今年で19回目となるAAC2019は、「(仮)根岸プロジェクト」マンション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いたしました。

一次審査会を7月11日に開催し、1点1点厳正なる審査のもと、最終審査にすすむ入賞3作品、ならびに入選8作品を決定いたしました。なお、最終審査は10月24日を予定しております。



一次審査会の様子

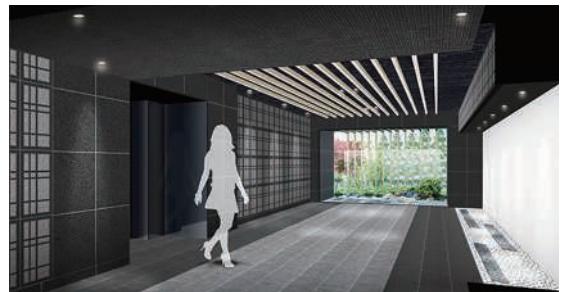
AAC2019審査員

藤森 照信	建築家 建築史家 江戸東京博物館館長
橋本 麻里	ライター エディター 公益財団法人 永青文庫副館長
小山 登美夫	小山登美夫ギャラリー株式会社 代表取締役社長
服部 信治	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

AACの活動は公益社団法人企業メセナ協議会が主催する「メセナワード2017」において優秀賞を受賞しております。



(仮) 根岸プロジェクト 外観イメージ



作品の設置場所となるエントランスホール

会社概要/株式情報 (2019年6月末現在)

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	1,685百万円
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)
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
役員員数	60名(連結)
事業内容	<p>不動産開発販売 ・投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売 ・分譲用マンション等の開発・販売 ・戸建住宅の開発・販売 ・事業用地の仕入販売 等</p> <p>不動産仕入販売 ・中古マンション等の仕入販売 等</p> <p>その他 ・不動産賃貸業 等</p> <p>第二種金融商品取引業</p>
連結子会社	株式会社アーバネットリビング

(2019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
取締役副社長	田中 敦
専務取締役	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			
区分	株主数(名)	比率(%)	株式数(株)	比率(%)
個人・その他	12,644	99.02	17,439,695	69.32
その他国内法人	65	0.51	7,143,000	28.39
外国人	42	0.33	119,200	0.47
証券会社	15	0.12	339,943	1.35
金融機関	2	0.02	116,200	0.47
自己名義株式	1	0.00	62	0.00
合計	12,769	100.00	25,158,100	100.00

大株主(上位10位)

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	22.32
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	312,700	1.24
(株)明和	280,000	1.11
JPモルガン証券(株)	226,100	0.90
山下 良久	226,000	0.90
熊本 久人	170,000	0.68
福部 雄一	164,000	0.65
木村 義純	164,000	0.65
合計	8,930,800	35.50

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://www.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、下記のお問合わせ先にご連絡ください。
- お問合わせ先 〒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

当社は、配当政策に関して、従来から踏襲いたしてまいりました「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」という基本方針を、2020年6月期より40%へと引き上げることを決定いたしました。

	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	年間
2019年6月期	7円	11円	18円
2020年6月期(予想)	10円	14円	24円

(注)2019年6月13日に発表いたしました「株主優待制度廃止のお知らせ」の通り、2019年6月30日現在の株主名簿に記載されている株主様に対する贈呈をもちまして、株主優待制度を廃止させていただきます。



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>

