

FINANCIAL REPORT

First Quarter 2017

2016/11/11

株式会社 アーバネット コーポレーション

JASDAQ 3242



URBANET

設 立	1997年7月												
資 本 金	1,654百万円 (2016年9月末日付)												
代 表 者	代表取締役社長 服部 信治 【はっとり しんじ】 1950年6月29日生 福岡県出身 一級建築士												
業 務 内 容	不動産開発事業 ●「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 ●設計・デザイン監修・施工監理等の業務受託 ●不動産賃貸業 第二種金融商品取引業												
従 業 員 数	<table> <tr><td>取 締 役</td><td>7名</td></tr> <tr><td>監 査 役</td><td>3名</td></tr> <tr><td>社 員</td><td>28名</td></tr> <tr><td>契 約 等</td><td>2名</td></tr> <tr><td>子 会 社</td><td>10名</td></tr> <tr><td>合 計</td><td>50名 (2016年9月末日付)</td></tr> </table>	取 締 役	7名	監 査 役	3名	社 員	28名	契 約 等	2名	子 会 社	10名	合 計	50名 (2016年9月末日付)
取 締 役	7名												
監 査 役	3名												
社 員	28名												
契 約 等	2名												
子 会 社	10名												
合 計	50名 (2016年9月末日付)												
決 算 期	6月末日												
本 社	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												

 Profile

代表取締役社長

服部 信治

1950年6月29日生 福岡県出身 一級建築士



1974年 4月 北斗建設株式会社 入社

1976年 8月 株式会社核設計事務所 入社

1978年 9月 カク建築設計事務所設立 代表

1981年 2月 名星建設株式会社(現(株)イクス・アーク都市設計) 設立参加

1997年 7月 当社設立 代表取締役社長(現任)

自社ブランド

アジールコート(ワンルームマンション)

アジールコフレ(コンパクトマンション)

グランアジール(ファミリーマンション)

アジールヴィラ(戸建住宅)

Financial Report 2017

当社の特徴と事業環境



URBANET

● 固定費の極小化を目的に徹底したアウトソーシングによる少数精鋭の組織体制

■ 連結社員数(契約等を含む)	40名
■ 1名当り四半期連結売上高	99,776千円
■ 1名当り四半期純利益	8,735千円

● 設計会社をルーツとするマンションデベロッパー

- 用地取得の可否を短時間で決定できる自社内プラン設計体制
- 外観デザインやエントランス、間取りに独自性を発揮

● 特化した開発地域と開発物件

- 開発地域を東京23区、駅徒歩10分以内に特化
- 人口流入が続くエリアでの投資用ワンルームマンションに特化

● ものづくりへの「5つ」のこだわり

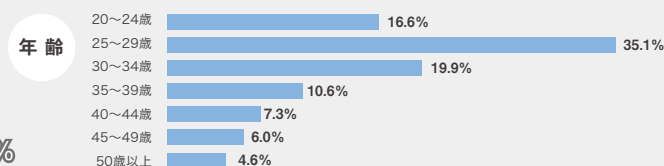
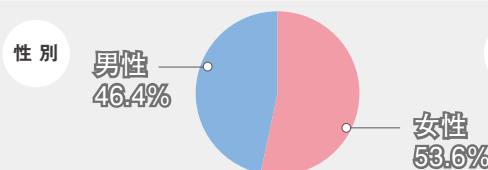
I. モノトーンでインパクトのある外観



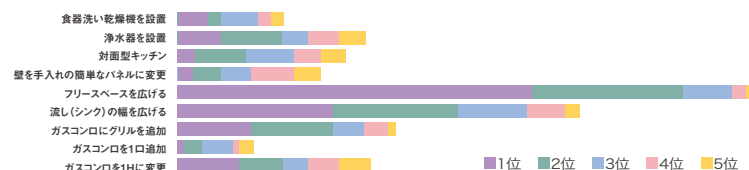
Ⅱ. アンケートによるユーザーニーズの徹底分析

アンケートの実施 (2014年12月)

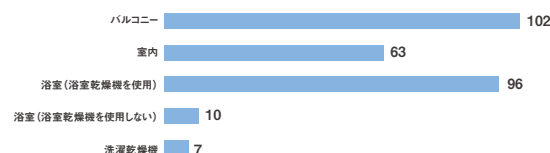
当社ではアジュールコートシリーズの入居者に対してアンケートを行い、その回答を綿密に分析し新規物件の設計に活かしております。



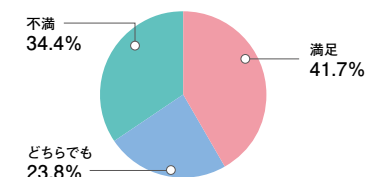
Q1 欲しいと思うキッチンの設備



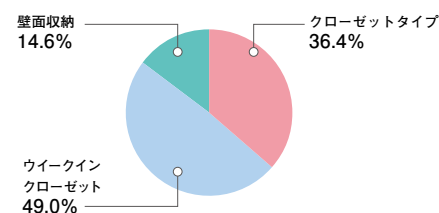
Q2 洗濯物はどこで干しますか (複数回答)



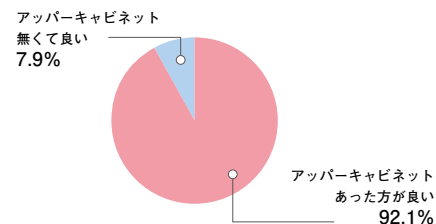
Q3 収納の満足度



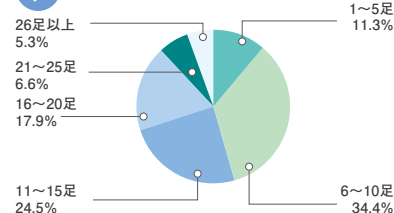
Q4 収納はどのタイプが好みですか？



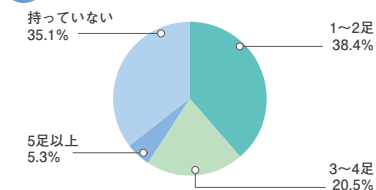
Q5 アッパーキャビネットはあった方が良いですか



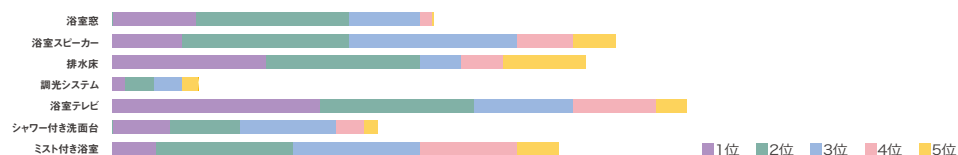
Q6 靴は何足お持ちですか？



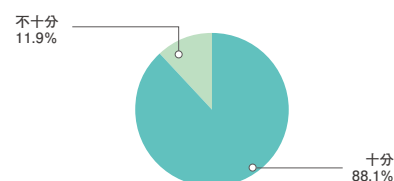
Q7 ブーツは何足お持ちですか？



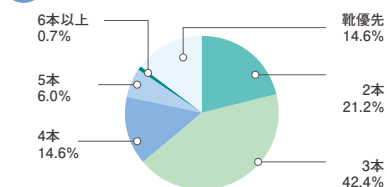
Q10 欲しいと思う浴室の設備 (追い焚き機能除く)



Q8 傘立ては十分な大きさか？



Q9 何本入る傘立てがあれば良いですか？

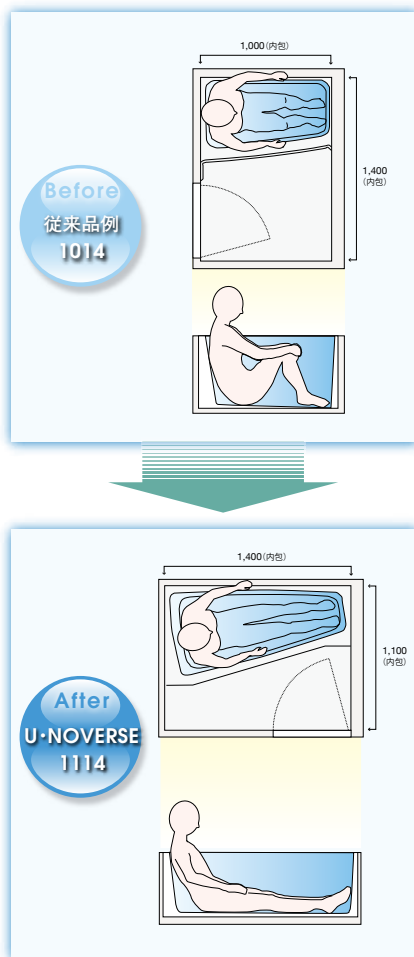


Ⅲ. 空間を最大限に生かした収納スペース



IV. 自社開発までするこだわりのファシリティ「ユノバース」

俯瞰図・断面図



従来の浴室スペースを
100 mm 広げましたが、
配管スペースを一ヵ所
にまとめる事により、
従来の設置スペースで
ほぼ設置可能としま
した。

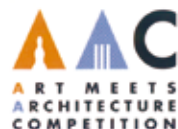


V. アートのある居住空間



● CSR (企業の社会貢献) 活動の一環としての芸術文化活動への支援

デザインを重視している当社は、社会貢献 (CSR) の一環としてアートと住空間の融合を目指した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。



「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。

過去の最優秀作品実績

※最優秀作品は、当社開発マンションのエントランスホールに展示されております。



第1回



第2回



第3回



第4回



第5回



第6回



第7回



第8回



第9回



第10回



第11回



第12回



第13回



第14回



第15回

今回で16回目を迎える「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション」では、5月から7月までの約3ヶ月間、全国の美術を学ぶ学生から作品を募集しました。

一次審査会で選出された3名が実際に作品を制作したうえで、設置場所となる「ステージファースト蔵前Ⅱアジュールコート」のエントランスホールに1点ずつ仮設置して最終審査を行いました。厳正な審査の結果、以下のように受賞作品が決定いたしました。



アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション (AAC) 2016

最優秀賞「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
材料：七宝、銅、銀線、銀箔、ステンレス



優秀賞「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
材料：ステンレス



優秀賞「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 鋳金研究分野 1年
材料：ブロンズ



プレゼンテーションの様子



表彰式

首都圏におけるマンション業界の現況

● 開発環境

- 大手デベロッパーのワンルーム市場への進出やホテル業者の参入もあり、都心の中小事業用地取得難は一層激化
- 建設コストの高止まりの様相に若干変化の兆しが見られるが、人手不足による工期長期化は今後も継続する模様

● 販売環境

[分譲用マンション]

- 販売価格の高騰により、販売戸数並びに成約率は減少傾向
- タワーマンションの販売にも陰り

[投資用ワンルームマンション]

- 年金不安による若者の投資用ワンルームマンション購入は拡大中
- 利回りの低下と円高の影響により海外投資家の動きに若干の陰り
- 低金利・相続税対策等による不動産投資需要は全般的には堅調

2017年6月期 第1四半期 決算概況

● 貸借対照表

- 総資産は、棚卸資産12億円の減少により、前期末189億円から188億円と微減
- 現預金は、四半期純利益等により、4億円弱の増加
- 株主資本は、四半期純利益の計上と第19期期末配当金の支払等により1億円強増加

● 損益計算書

- 第1四半期の売上高は一棟一括直接販売並びに土地転売により、前年同四半期を大きく上回る40億円弱を計上し、当期純利益は3億5千万円となる
- 証券代行の変更に伴う手数料の増加等により、販管費率は通期見通しより上昇

● キャッシュ・フロー

- 税引前利益、棚卸資産の増減の影響が大きく、税金等の支出があったものの、営業キャッシュ・フローは4億円のプラスとなった
- 大きな設備投資がなく、プロジェクト資金の調達が少なかったため、投資キャッシュ・フローや財務キャッシュ・フローに大きな動きが無く、期末現預金は前期末比4億円増となった

物件の現況

	区分	プロジェクト名	戸数	工事状況	売買状況	計上	販売先
2017 年 6 月期 (第20期)	自 社 開 発 用地契約済 (599戸)	AXAS 木場アジュールコート (投資用ワンルーム)	14 戸	竣 工 済	計 上 済	上 期	販 売 会 社
		コンフォリア錦糸町 DEUX (投資用ワンルーム)	96 戸	竣 工 済	計 上 済	上 期	国 内 法 人
		ステージファースト蔵前Ⅱアジュールコート (投資用ワンルーム)	39 戸	竣 工 済	0 / 3 9	上 期	販 売 会 社
		アジュールコート水道橋 (投資用ワンルーム)	24 戸	2016 年 11 月竣工予定	契 約 済	上 期	国 内 法 人
		AXAS 桜上水アジュールコート (投資用ワンルーム)	33 戸	2016 年 11 月竣工予定	契 約 済	上 下 期	販 売 会 社
		ステージグランデ亀戸アジュールコート (投資用ワンルーム)	53 戸	2016 年 11 月竣工予定	契 約 済	上 下 期	販 売 会 社
		アジュールコート麻布十番 (投資用ワンルーム)	56 戸	2016 年 12 月竣工予定	契 約 済	上 期	海 外 法 人
		アジュールコート芝公園 (投資用ワンルーム)	56 戸	2016 年 12 月竣工予定	契 約 済	上 期	個 人
		グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート (投資用ワンルーム)	59 戸	2016 年 12 月竣工予定	契 約 済	下 期	販 売 会 社
		ステージファーストつつじヶ丘アジュールコート (投資用ワンルーム)	42 戸	2017 年 1 月竣工予定	契 約 済	下 期	販 売 会 社
		ステージグランデ用賀アジュールコート (投資用ワンルーム)	51 戸	2017 年 1 月竣工予定	契 約 済	下 期	販 売 会 社
		アジュール メゾン ド 蒲田 (ア パ ー ト)	12 戸	2017 年 1 月竣工予定	未 契 約	下 期	個 人
		千鳥町Ⅲ PJ (投資用ワンルーム)	64 戸	2017 年 2 月竣工予定	契 約 済	下 期	販 売 会 社
	買 取 再 販	7 物件	7 戸		2 / 7	上 下 期	個 人
	土 地 転 売	1 物件	1 戸		1 / 1	上 期	販 売 会 社

※ 2017年6月期(第20期) 自社開発用地契約済 599戸 <売買契約済 587戸・未契約 12戸>
 投資用ワンルームマンション12棟(587戸)<全物件契約済> 内 国内外法人3棟(176戸)・国内個人1棟(56戸)<一括販売>
 アパート1棟(12戸) <未契約>
 買取再販物件:現在庫1戸
 土地転売物件:現在1物件上期計上予定

※2018年6月期についても、現在開発用地契約済648戸(うち売買契約済197戸)を確保しています。

Financial Report 2017

業績



URBANET

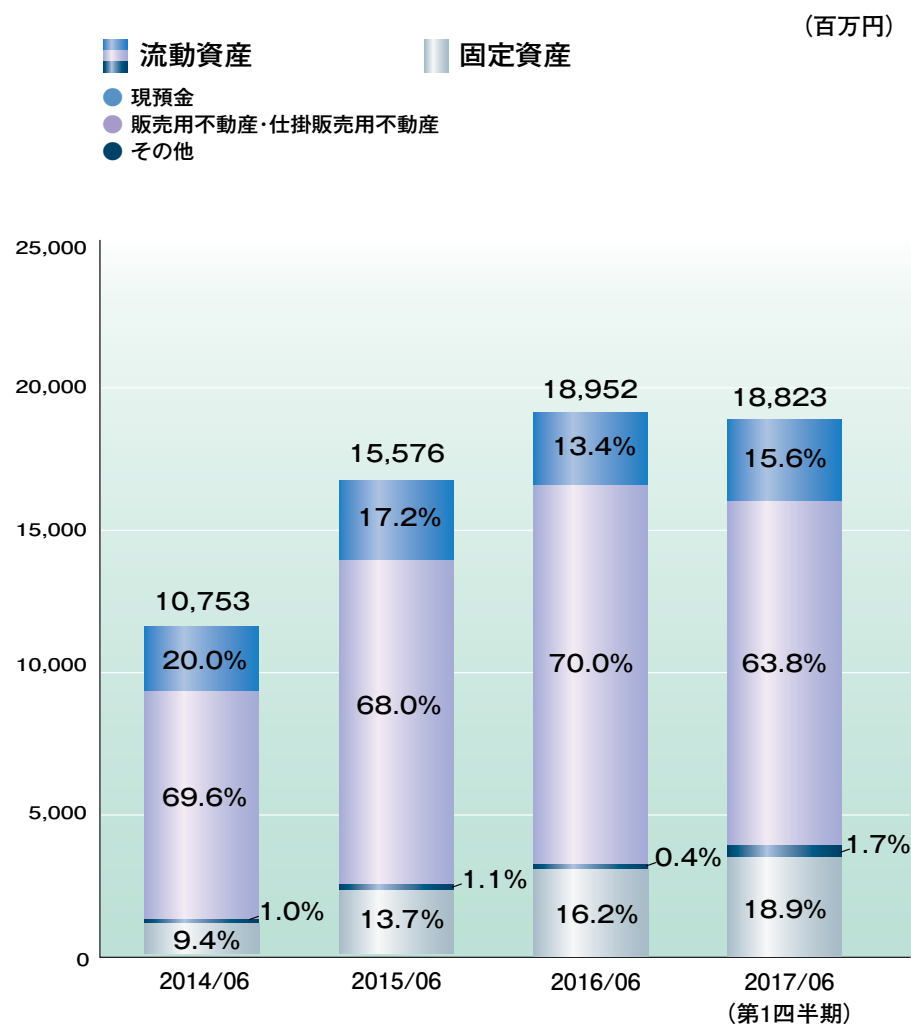
 貸借対照表

(百万円)

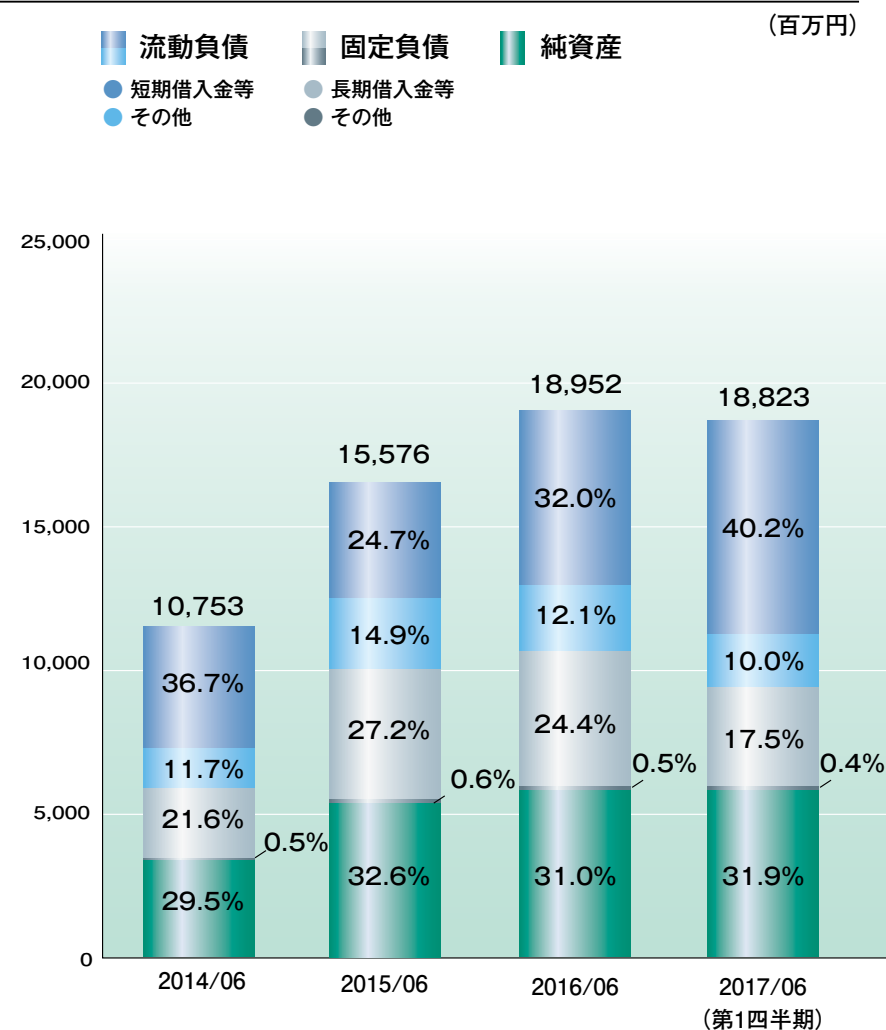
	2014年6月期		2015年6月期		2016年6月期		2017年6月期 第1四半期	
	金 額	構成比率(%)	金 額	構成比率(%)	金 額	構成比率(%)	金 額	構成比率(%)
資産の部								
流動資産	9,732	90.6	13,439	86.3	15,883	83.8	15,272	81.1
現金及び預金	2,146	20.0	2,684	17.2	2,547	13.4	2,939	15.6
販売用不動産(自)	1,166	10.9	1,864	12.0	1,862	9.8	833	4.4
販売用不動産(他)	—	—	30	0.2	143	0.8	42	0.2
仕掛販売用不動産	6,308	58.7	8,689	55.8	11,252	59.4	11,136	59.2
繰延税金資産	16	0.1	47	0.3	36	0.2	25	0.1
その他	94	0.9	122	0.8	41	0.2	294	1.6
固定資産	1,020	9.4	2,137	13.7	3,068	16.2	3,550	18.9
資産合計	10,753	100.0	15,576	100.0	18,952	100.0	18,823	100.0
負債の部								
流動負債	5,206	48.4	6,170	39.6	8,359	44.1	9,448	50.2
短期借入金等	3,945	36.7	3,843	24.7	6,063	32.0	7,560	40.2
その他	1,261	11.7	2,326	14.9	2,296	12.1	1,888	10.0
固定負債	2,369	22.1	4,324	27.8	4,722	24.9	3,378	17.9
長期借入金等	2,316	21.6	4,234	27.2	4,630	24.4	3,293	17.5
その他	53	0.5	89	0.6	92	0.5	85	0.4
負債合計	7,575	70.5	10,494	67.4	13,082	69.0	12,827	68.1
純資産の部								
株主資本	3,174	29.5	5,091	32.7	5,858	30.9	5,983	31.8
資本金	996	9.2	1,653	10.6	1,654	8.7	1,654	8.8
資本剰余金・利益剰余金	2,178	20.1	3,438	22.1	4,204	22.2	4,329	23.0
自己株式	△0	△0.0	△0	△0.0	△0	△0.0	△0	△0.0
新株予約権等	2	0.0	4	0.0	10	0.1	11	0.1
純資産合計	3,177	29.5	5,081	32.6	5,869	31.0	5,995	31.9
負債及び純資産合計	10,753	100.0	15,576	100.0	18,952	100.0	18,823	100.0

● 貸借対照表対比グラフ

資 産



負債・純資産



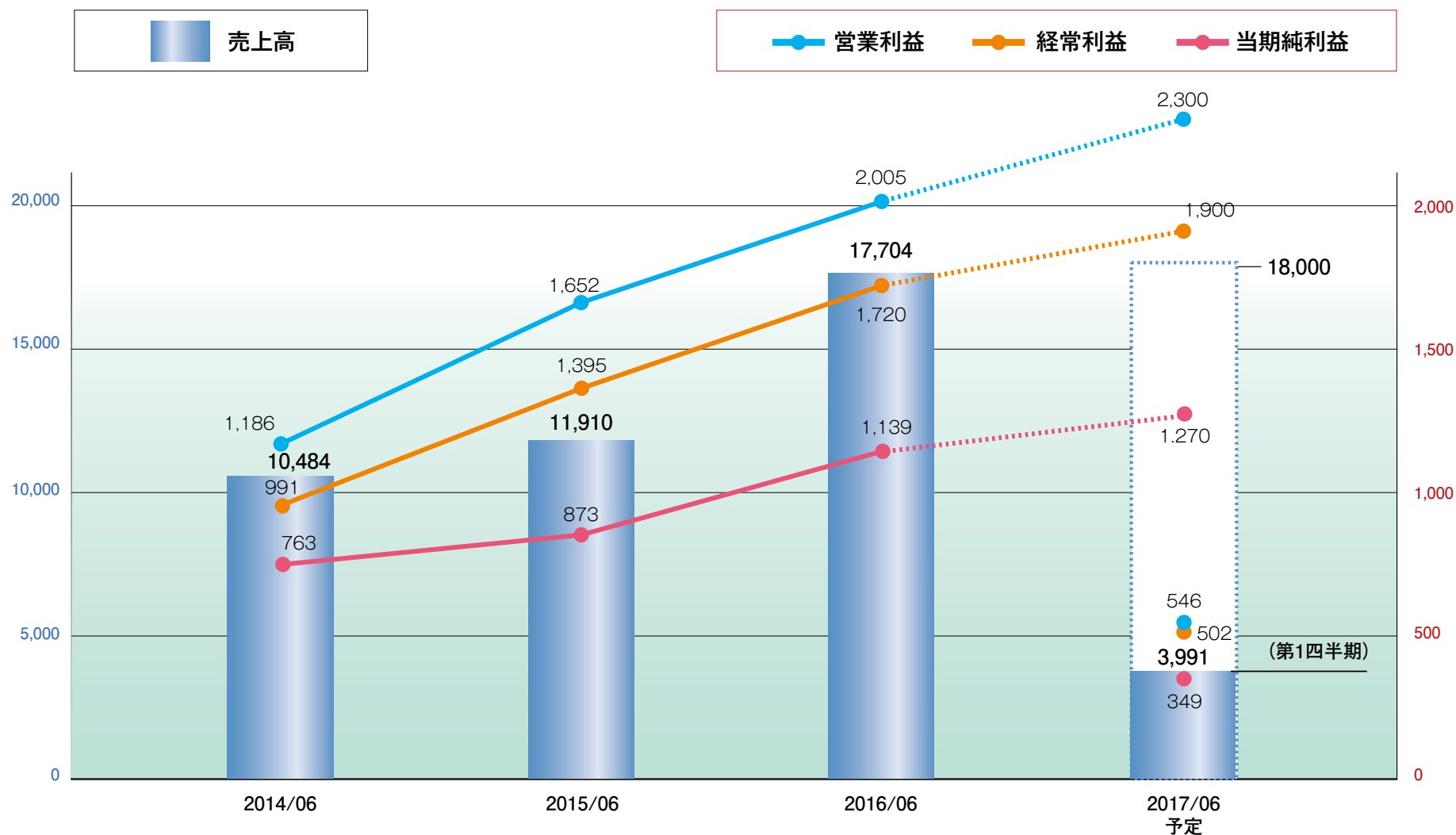
 損益計算書

(百万円)

		2014年6月期		2015年6月期		2016年6月期		2017年6月期第1四半期		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(%)	金 額	構成比率(%)	金 額	構成比率(%)
売 上 高		10,484	100.0	11,910	100.0	17,704	100.0	3,991	100.0	18,000	100.0
売上原価		8,512	81.2	9,330	78.3	14,390	81.3	3,082	77.2	14,150	78.6
売上総利益		1,972	18.8	2,580	21.7	3,313	18.7	908	22.8	3,850	21.4
	直接費	91	0.9	97	0.8	156	0.9	48	1.2	256	1.4
	間接費	695	6.6	830	7.0	1,152	6.5	314	7.9	1,294	7.2
販売費及び一般管理費		786	7.5	927	7.8	1,308	7.4	362	9.1	1,550	8.6
営業利益		1,186	11.3	1,652	13.9	2,005	11.3	546	13.7	2,300	12.8
営業外収益		1	0.0	7	0.1	3	0.0	0	0.0	0	0.0
営業外費用		195	1.9	265	2.2	289	1.6	44	1.1	400	2.2
経常利益		991	9.4	1,395	11.7	1,720	9.7	502	12.6	1,900	10.6
特別利益		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
特別損失		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
税引前当期純利益		991	9.4	1,395	11.7	1,720	9.7	502	12.6	1,900	10.6
法人税等		102	1.0	558	4.7	578	3.3	147	3.7	630	3.5
法人税等調整額		126	1.2	△ 36	△ 0.3	2	0.0	5	0.1	0	0.0
当期純利益		763	7.3	873	7.3	1,139	6.4	349	8.8	1,270	7.1

● 損益計算書

(百万円)





キャッシュ・フロー計算書

(百万円)

	2014年6月期	2015年6月期	2016年6月期	2017年6月期 第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	231	△ 1,245	△ 1,366	408
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 770	△ 1,055	△ 986	18
財務活動によるキャッシュ・フロー	638	2,838	2,216	△ 11
現金及び現金同等物の増減額	98	537	△ 136	415
現金及び現金同等物の期首残高	2,013	2,112	2,650	2,513
現金及び現金同等物の期末残高	2,112	2,650	2,513	2,929

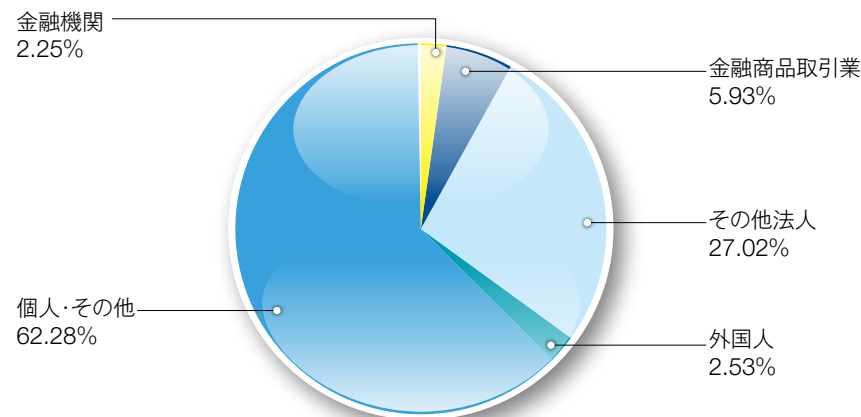
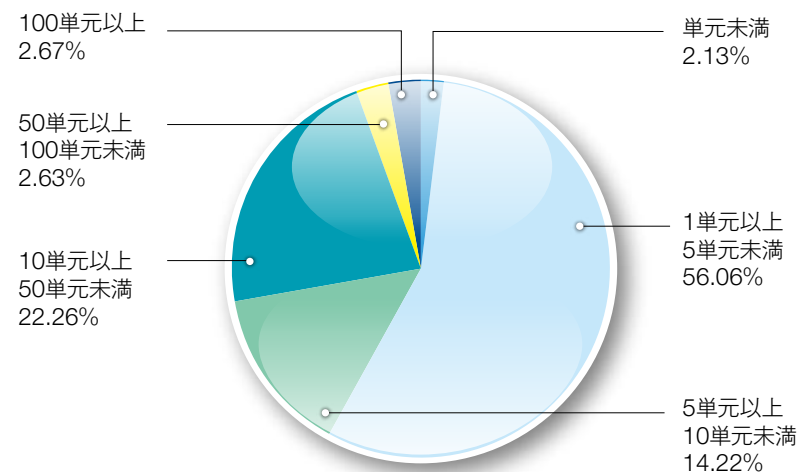
2017年6月期 第1四半期

 株式の状況

区分	数量	(%)
株主総数	10,081	
発行済株式数	24,974,400	100.00
外国人持株数	266,617	1.07
少数特定者持株数	9,509,289	38.08
浮動株数	5,934,805	23.76
投資信託持株数	371,000	1.49
年金信託持株数	0	0.00
役員持株数	1,031,700	4.13
1～10位持株合計	9,177,537	36.20
自己株式	52	0.00

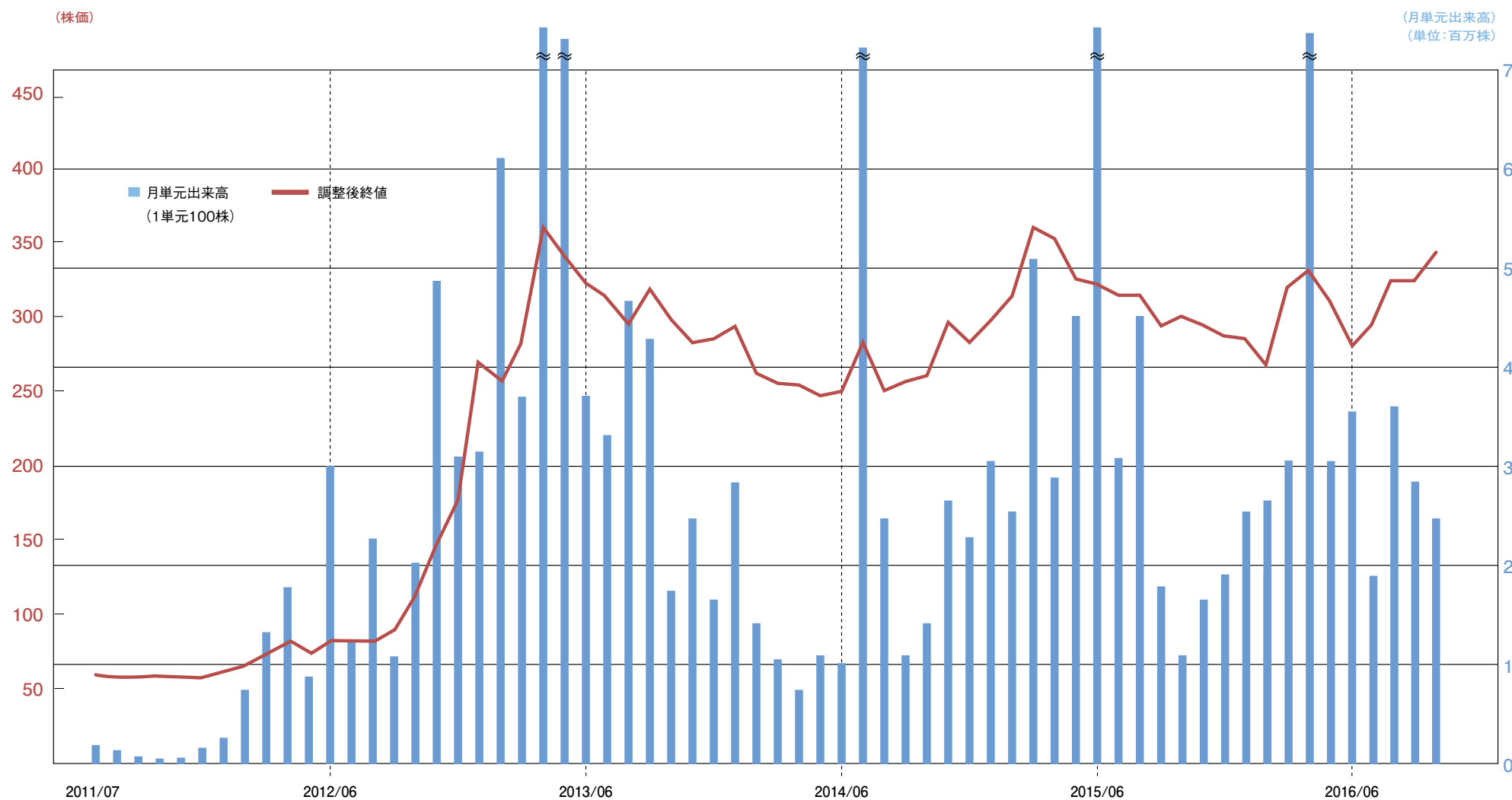
 大株主（上位 10 名）

株主名	持株数	(%)
(株)服部	5,616,000	22.49
服部 信治	700,000	2.80
(株)SBI証券	657,700	2.63
服部 弘信	484,000	1.94
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	1.22
(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
マネックス証券(株)	222,937	0.89

 所有者別株式分布状況

 所有株式数別株主分布状況


 株価の推移

※ 当社株式は 2015 年 2 月 4 日をもって、貸借銘柄に選定されました。



Financial Report 2017

開発物件のご紹介



URBANET

2017年6月期 開発物件のご紹介-①

AXAS木場アジールコート



所在地	東京都江東区木場二丁目
交通	東京メトロ東西線「木場」駅 徒歩3分
間取り	1R
総戸数	54戸

投資用ワンルームマンション (2016年3月 竣工済)

コンフォリア錦糸町DEUX



所在地	東京都江東区毛利二丁目
交通	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩5分
間取り	1R
総戸数	96戸

投資用ワンルームマンション (2016年6月 竣工済)

2017年6月期 開発物件のご紹介-②

ステージファースト蔵前Ⅱアジールコート



所在地 東京都台東区蔵前一丁目
交通 都営浅草線「蔵前」駅 徒歩3分
間取り 1R・1LDK・2LDK
総戸数 39戸

投資用ワンルームマンション (2016年8月 竣工済)

アジールコート水道橋



所在地 東京都文京区本郷一丁目
交通 都営三田線「水道橋」駅 徒歩4分
間取り 1R・1LDK・2LDK
総戸数 24戸

投資用ワンルームマンション (2016年11月 竣工予定)

2017年6月期 開発物件のご紹介-③

AXAS桜上水アジュールコート



所在地 東京都杉並区下高井戸四丁目
交通 京王線「桜上水」駅 徒歩8分
間取り 1R・1LDK
総戸数 33戸

投資用ワンルームマンション (2016年11月 竣工予定)

ステージグランデ亀戸アジュールコート



所在地 東京都江東区亀戸四丁目
交通 JR総武線「亀戸」駅 徒歩9分
間取り 1R
総戸数 53戸

投資用ワンルームマンション (2016年11月 竣工予定)

2017年6月期 開発物件のご紹介-④

アジールコート麻布十番



所在地 東京都港区南麻布二丁目
交通 南北線「麻布十番」駅 徒歩8分
間取り 1R・2LDK・1店舗
総戸数 56戸

投資用ワンルームマンション (2016年12月 竣工予定)

アジールコート芝公園



所在地 東京都港区芝二丁目
交通 都営三田線「芝公園」駅 徒歩2分
間取り 1R・1LDK・2LDK
総戸数 56戸

投資用ワンルームマンション (2016年12月 竣工予定)

2017年6月期 開発物件のご紹介-⑤

グランドコンシェルジュ多摩川アジュールコート



所在地 東京都大田区矢口二丁目
交通 東急多摩川線 「武蔵新田」「矢口渡」駅
徒歩 10 分
間取り 1R・1LDK
総戸数 59戸

投資用ワンルームマンション (2016年12月 竣工予定)

ステージファーストつつじヶ丘アジュールコート



所在地 東京都調布市東つつじヶ丘一丁目
交通 京王線「つつじヶ丘」駅 徒歩 3 分
間取り 1R・1LDK
総戸数 42戸

投資用ワンルームマンション (2017年1月 竣工予定)

2017年6月期 開発物件のご紹介-⑥

ステージグランデ用賀アジュールコート



所在地 東京都世田谷区瀬田三丁目
交通 東急田園都市線「用賀」駅 徒歩 10 分
間取り 1R・2LDK
総戸数 51 戸

投資用ワンルームマンション (2017年1月 竣工予定)

千鳥町Ⅲ PJ



所在地 東京都大田区千鳥町三丁目
交通 東急多摩川線「下丸子」駅・東急池上線「千鳥町」駅
徒歩 5 分
間取り 1R・1LDK
総戸数 64 戸

投資用ワンルームマンション (2017年2月 竣工予定)

2017年6月期 開発物件のご紹介-⑦

アジール メゾン ド 蒲田



所在地	東京都大田区南蒲田三丁目
交通	京浜急行線「京急蒲田」駅 徒歩 10 分
間取り	1LDK
総戸数	12戸

アパート (2017年1月 竣工予定)

2018年6月期 開発物件のご紹介-①

麻布十番Ⅱ PJ



所在地 東京都港区南麻布一丁目
交通 大江戸線・南北線 「麻布十番」駅 徒歩9分
間取り 1R・2LDK
総戸数 29戸

投資用ワンルームマンション (2017年7月 竣工予定)

アジールコフレ中野坂上



所在地 東京都中野区本町二丁目
交通 東京メトロ丸の内線 「中野坂上」駅 徒歩2分
間取り 1R・1LDK・2LDK・3LDK・2店舗
総戸数 87戸

分譲用コンパクトマンション (2017年7月 竣工予定)

2018年6月期 開発物件のご紹介-②

上野 PJ



所在地 東京都台東区東上野四丁目
交通 JR山手線「上野」駅 徒歩5分
間取り 1R・1LDK
総戸数 38戸

分譲用コンパクトマンション (2017年9月 竣工予定)

新富町 PJ



所在地 東京都中央区新富一丁目
交通 東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩3分
間取り 1R・1LDK
総戸数 33戸

投資用ワンルームマンション (2017年12月 竣工予定)



ご静聴ありがとうございました。