

FINANCIAL REPORT

Third Quarter 2017

2017/5/12

株式会社 アーバネット コーポレーション

JASDAQ 3242



URBANET

会社概要

設 立	1997年7月
資 本 金	1,667百万円 (2017年3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	取 締 役 7名 監 査 役 3名 社 員 27名 契 約 等 2名 子 会 社 10名 合 計 49名 (2017年3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



URBANET

● 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

● 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)	39名
■ 1名当り四半期連結売上高	3億2,739万円
■ 1名当り四半期純利益	3,013万円

Financial Report 2017

事業環境と決算概況



URBANET

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参入やホテル用地の容積率緩和政策もあり、都心の中小事業用地取得競争は一層激化。ワンルームマンション供給エリアは一部拡大
- 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

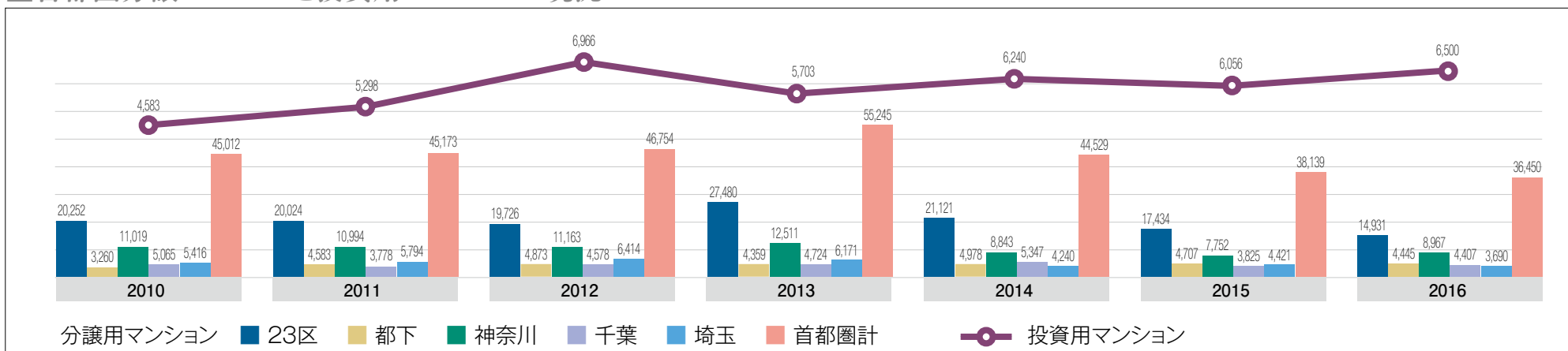
[分譲用マンション]

- 販売戸数は前年同期比1.5%減少、在庫戸数は前年同月比11.8%増加。成約率も70%を下回る
- 成約率は68.3%と前年同期比3.7ポイント減
タワーマンションの販売にも陰り
- 家族単位の縮小傾向と経済的要因によるコンパクトマンションの需要が増加

[投資用ワンルームマンション]

- 大手デベロッパーの参入によりワンルーム市場は活性化、投資家層も拡大
- 年金不安を抱えた若年層による購入は堅調に推移
- 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
- 利回りの低下と販売価格の先行き不安により海外投資家の動きに若干の陰り

■首都圏分譲マンションと投資用マンションの現況



首都圏におけるマンション業界の今後の展望

● 開発環境

- 訪日外国人需要増を期待したホテル業界の都心の用地取得意欲は当面続くものの、適地へ収斂することにより、マンション業界との競合は一部沈静化へ向かう
- 23区周辺地域でのワンルーム規制が強化され、供給エリアの見直しが行われる
- 東京オリンピック・パラリンピックに向けた建設ラッシュの影響を受け、人手不足・人繰りの影響による工期の長期化が一層進む

● 販売環境

[分譲用マンション]

- 資産性重視の傾向から、郊外型ファミリーマンションの苦戦は当面続く
- 女性の社会進出の動きなどから、「おひとりさま」所帯に向けたコンパクトマンションの需要が強まると思われるが、供給不足が続く

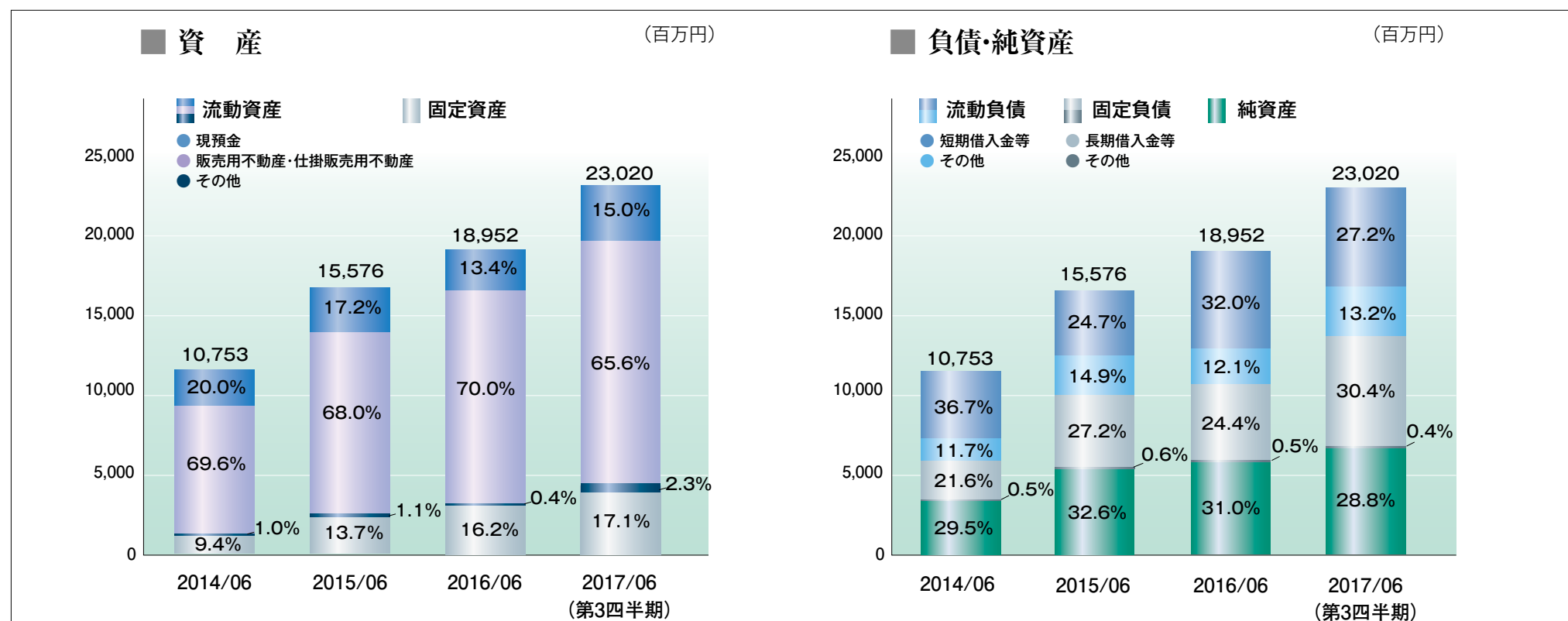
[投資用ワンルームマンション]

- 若年層は減少傾向となるがそれ以外の単身所帯は増加することが見込まれ、市場は緩やかに拡大する
- 年金支給開始年齢の引下げや支給額の減額などへの不安は潜在的に存在し、安定的な収益が期待できる都心の資産性の高い投資用不動産への需要は高まっていく
- 若年労働力確保や学生確保のための社員寮・学生寮ニーズが今後とも期待できる

2017年6月期 第3四半期 貸借対照表

● 貸借対照表

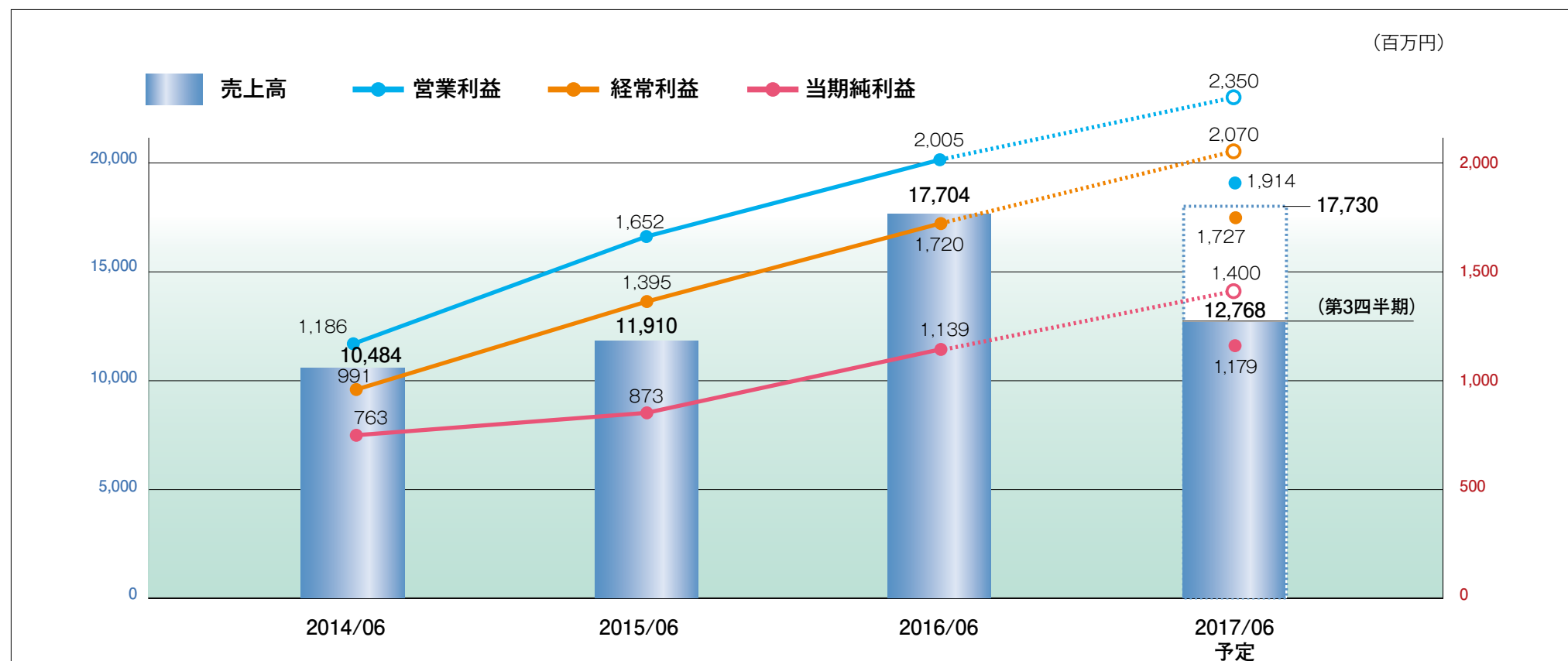
- 総資産は、新規PJ用地の取得に伴う棚卸資産の増加や固定資産の取得等により、前期末189億円から230億円と増加
- 現預金は、配当金の支払や法人税等の支払が大きかったものの、四半期純利益の計上等により、9億円強増加
- 総資産の増加によって株主資本比率は前期末比2.2ポイントマイナスの28.8%となったが、金額面では12.9%増の66億円と安定度は高まっている



2017年6月期 第3四半期 損益計算書

● 損益計算書

- 第3四半期の売上高は一棟一括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127億円強を計上
- 一棟一括販売が4物件あったため、売上総利益率は前期実績プラス4.6ポイントと大きく好転
- 一棟一括販売に伴う仲介手数料の増加等により、販管費の直接費率は前期実績を1ポイント上回る



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	計上済	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	竣	工	済	計上済	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	竣	工	済	計上済	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	竣	工	済	計上済	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	竣	工	済	計上済	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	竣	工	済	計上済	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	竣	工	済	1 / 59	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	竣	工	済	0 / 42	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	竣	工	済	1 / 51	下期	販売会社
		アジュール メゾンド蒲田 (ア パ ー ト)	12戸	竣	工	済	契約済	下期	国内法人
		メイクスデザイン千鳥町アジュールコート (投資用ワンルーム)	64戸	竣	工	済	4 / 64	下期	販売会社
	買取再販	7物件	7戸				4 / 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 599戸>
 投資用ワンルームマンション13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) <契約済>
 買取再販物件:4戸計上済、在庫1戸
 土地転売物件:1物件計上済

※ 2018年6月期についても、現在開発用地契約済573戸(うち売買契約済352戸)を確保しています。

Financial Report 2017

アーバネットコーポレーションの
「ものづくり」へのこだわり



URBANET

● モノトーンでインパクトのある外観

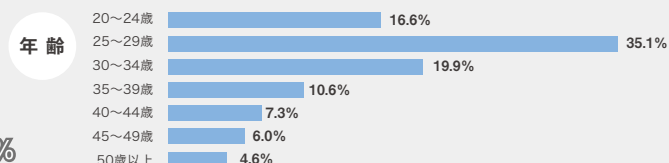
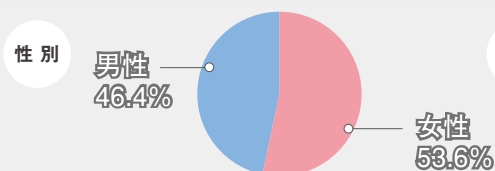


ものづくりへの「5つ」のこだわり-②

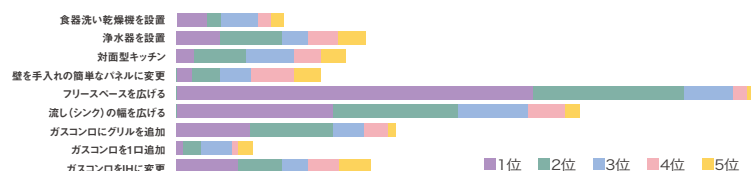
アンケートによるユーザーニーズの徹底分析

アンケートの実施 (2014年12月)

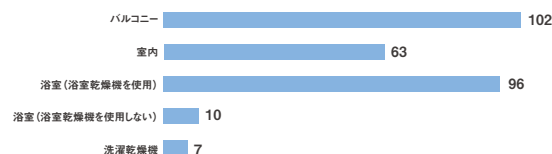
当社ではアジュールコートシリーズの入居者に対してアンケートを行い、その回答を綿密に分析し新規物件の設計に活かしております。



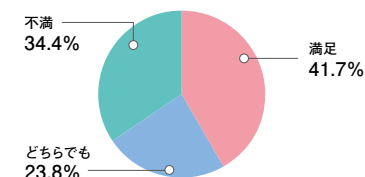
Q1 欲しいと思うキッチンの設備



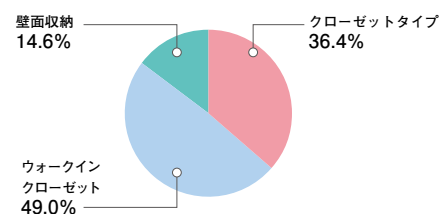
Q2 洗濯物はどこで干しますか (複数回答)



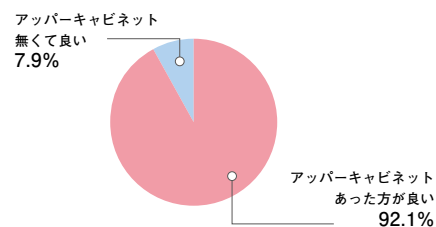
Q3 収納の満足度



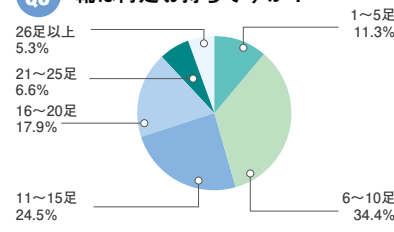
Q4 収納はどのタイプが好みですか？



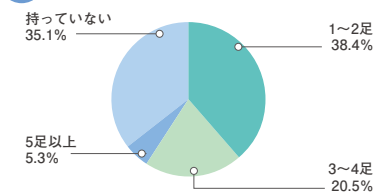
Q5 アッパーキャビネットはあった方が良いですか？



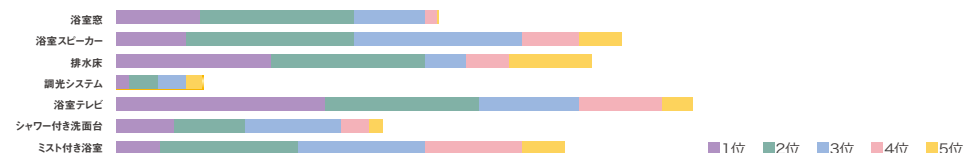
Q6 靴は何足お持ちですか？



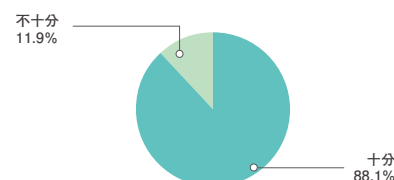
Q7 ブーツは何足お持ちですか？



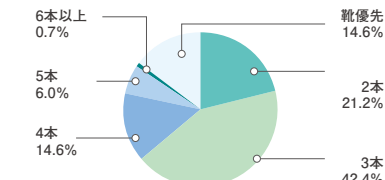
Q10 欲しいと思う浴室の設備 (追い焚き機能除く)



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？

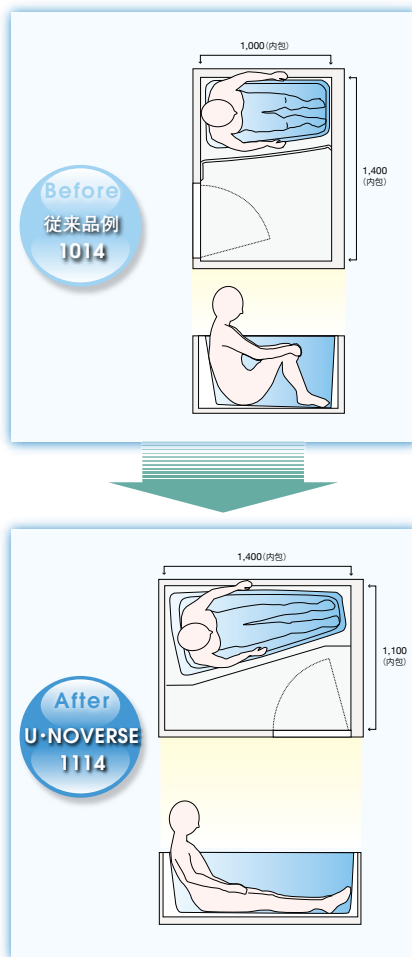


● 空間を最大限に生かした収納スペース



● 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。

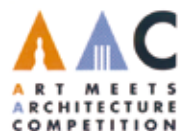


● アートのある居住空間



● 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。



THIS IS
MECENAT
2016

「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



第16回

今年で17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2017」(AAC2017)が4月よりスタートしました。現在建設中のマンション「初台IIPJ」のエントランスホールに設置する立体アート作品を全国の美術・デザインを学ぶ学生から募集しています。



AAC2017 ポスタービジュアル

初台IIPJ (2017年9月竣工予定)
外観イメージ

エントランスホール イメージ

審査員

堀 元彰
東京オペラシティアートギャラリー
チーフ・キュレーター三沢 厚彦
彫刻家小山 登美夫
小山登美夫ギャラリー株式会社
代表取締役社長
明治大学国際日本学部特任准教授服部 信治
主催会社 代表取締役 社長

Financial Report 2017

業績



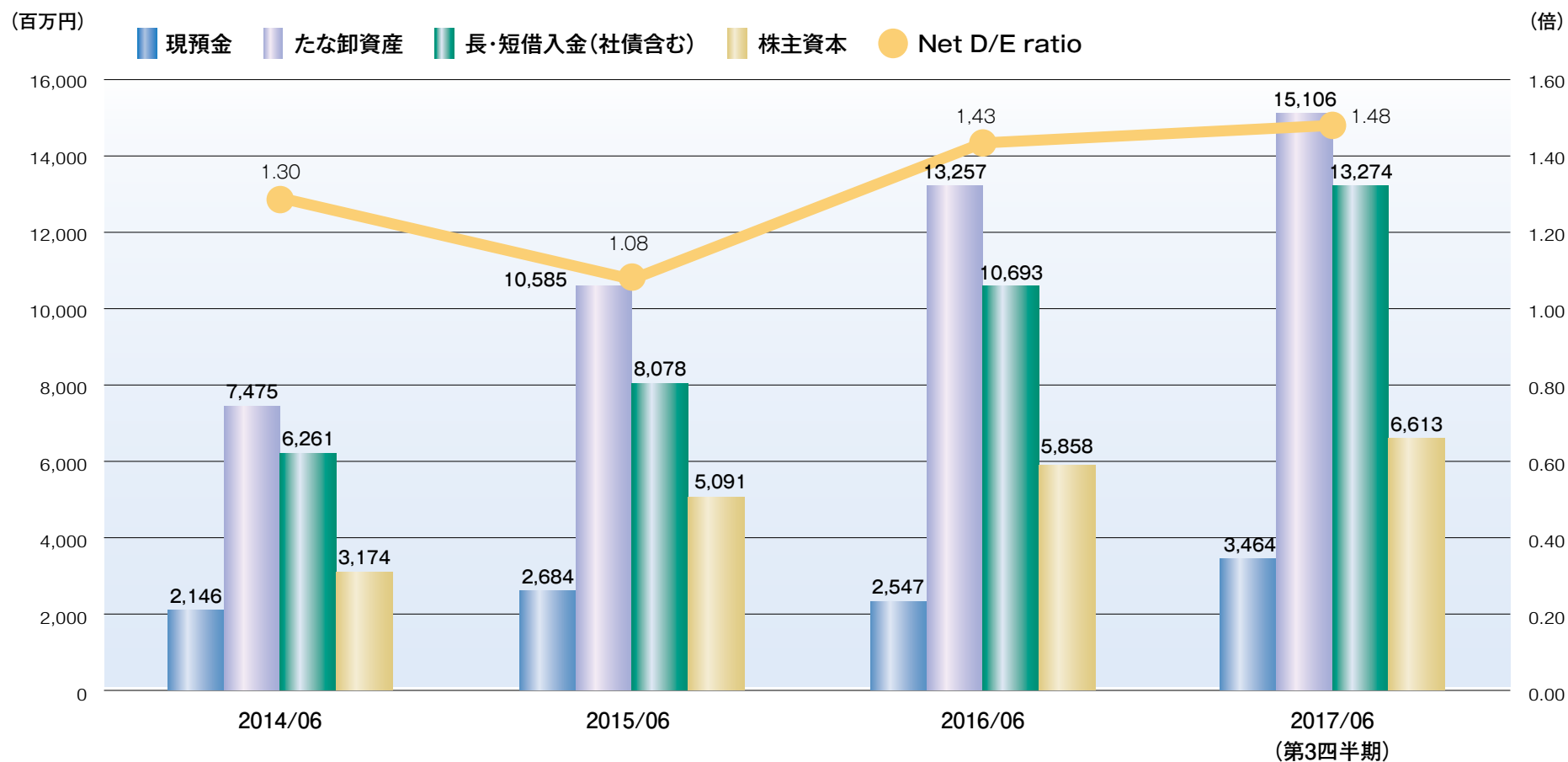
URBANET

 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3四半期	
	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	19,089	82.9
現金及び預金	2,146	20.0	2,684	17.2	2,547	13.4	3,464	15.0
販売用不動産(自)	1,166	10.9	1,864	12.0	1,862	9.8	4,074	17.7
販売用不動産(他)	—	—	30	0.2	143	0.8	45	0.2
仕掛販売用不動産	6,308	58.7	8,689	55.8	11,252	59.4	10,986	47.7
繰延税金資産	16	0.1	47	0.3	36	0.2	35	0.2
その他	94	0.9	122	0.8	41	0.2	483	2.1
固定資産	1,020	9.4	2,137	13.7	3,068	16.2	3,931	17.1
資産合計	10,753	100.0	15,576	100.0	18,952	100.0	23,020	100.0
負債の部								
流動負債	5,206	48.4	6,170	39.6	8,359	44.1	9,311	40.4
短期借入金等	3,945	36.7	3,843	24.7	6,063	32.0	6,275	27.2
その他	1,261	11.7	2,326	14.9	2,296	12.1	3,036	13.2
固定負債	2,369	22.1	4,324	27.8	4,722	24.9	7,087	30.8
長期借入金等	2,316	21.6	4,234	27.2	4,630	24.4	6,999	30.4
その他	53	0.5	89	0.6	92	0.5	87	0.4
負債合計	7,575	70.5	10,494	67.4	13,082	69.0	16,398	71.2
純資産の部								
株主資本	3,174	29.5	5,091	32.7	5,858	30.9	6,613	28.7
資本金	996	9.2	1,653	10.6	1,654	8.7	1,667	7.2
資本剰余金・利益剰余金	2,178	20.1	3,438	22.1	4,204	22.2	4,946	21.5
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	9	0.1
純資産合計	3,177	29.5	5,081	32.6	5,869	31.0	6,622	28.8
負債及び純資産合計	10,753	100.0	15,576	100.0	18,952	100.0	23,020	100.0

● 貸借対照表 主要数値

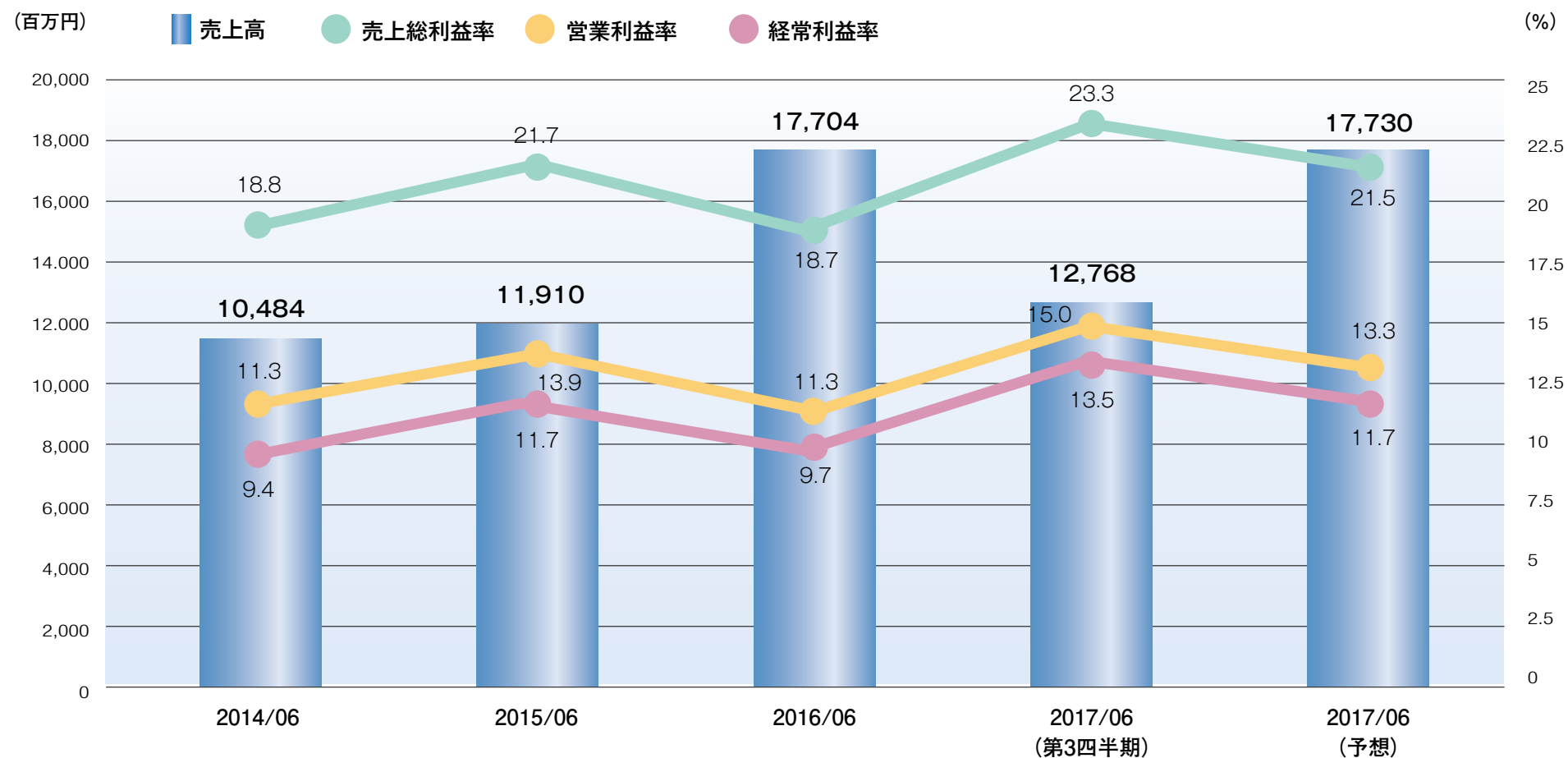


 損益計算書

(百万円)

		2014年6月期		2015年6月期		2016年6月期		2017年6月期第3四半期		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	12,768	100.0	17,730	100.0
売上原価		8,512	81.2	9,330	78.3	14,390	81.3	9,787	76.7	13,920	78.5
売上総利益		1,972	18.8	2,580	21.7	3,313	18.7	2,980	23.3	3,810	21.5
	直接費	91	0.9	97	0.8	156	0.9	244	1.9	255	1.4
	間接費	695	6.6	830	7.0	1,152	6.5	821	6.4	1,205	6.8
販売費及び一般管理費		786	7.5	927	7.8	1,308	7.4	1,066	8.3	1,460	8.2
営業利益		1,186	11.3	1,652	13.9	2,005	11.3	1,914	15.0	2,350	13.3
営業外収益		1	0.0	7	0.1	3	0.0	1	0.0	1	0.0
営業外費用		195	1.9	265	2.2	289	1.6	188	1.5	281	1.6
経常利益		991	9.4	1,395	11.7	1,720	9.7	1,727	13.5	2,070	11.7
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	1,727	13.5	2,070	11.7
法人税等		102	1.0	558	4.7	578	3.3	554	4.3	670	3.8
法人税等調整額		126	1.2	△ 36	△ 0.3	2	0.0	△ 6	△ 0.1	0	0.0
当期純利益		763	7.3	873	7.3	1,139	6.4	1,179	9.2	1,400	7.9

● 損益計算書 主要数値





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3四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	231	△ 1,245	△ 1,366	△ 788
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 770	△ 1,055	△ 986	△ 458
財務活動によるキャッシュ・フロー	638	2,838	2,216	2,188
現金及び現金同等物の増減額	98	537	△ 136	940
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	3,454

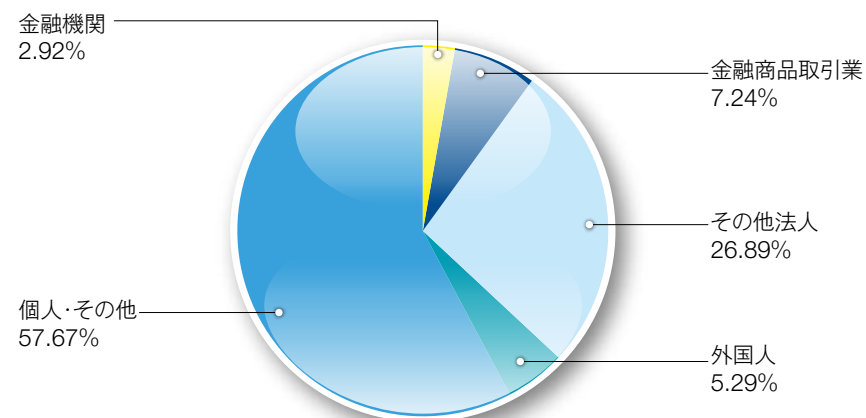
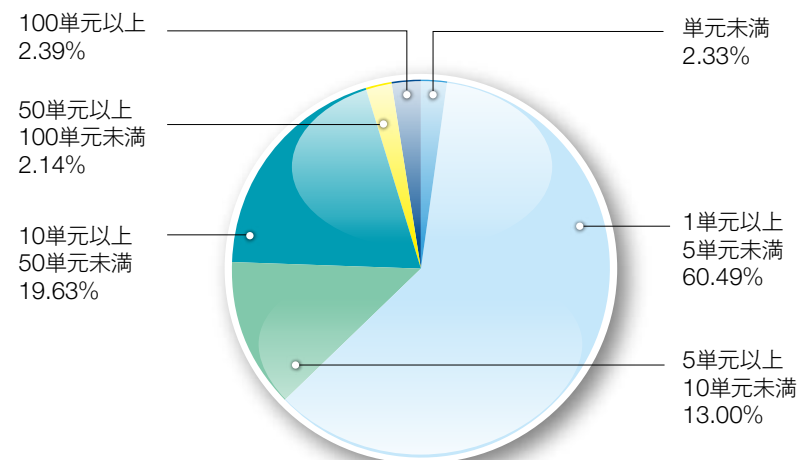
2017年6月期 第3四半期

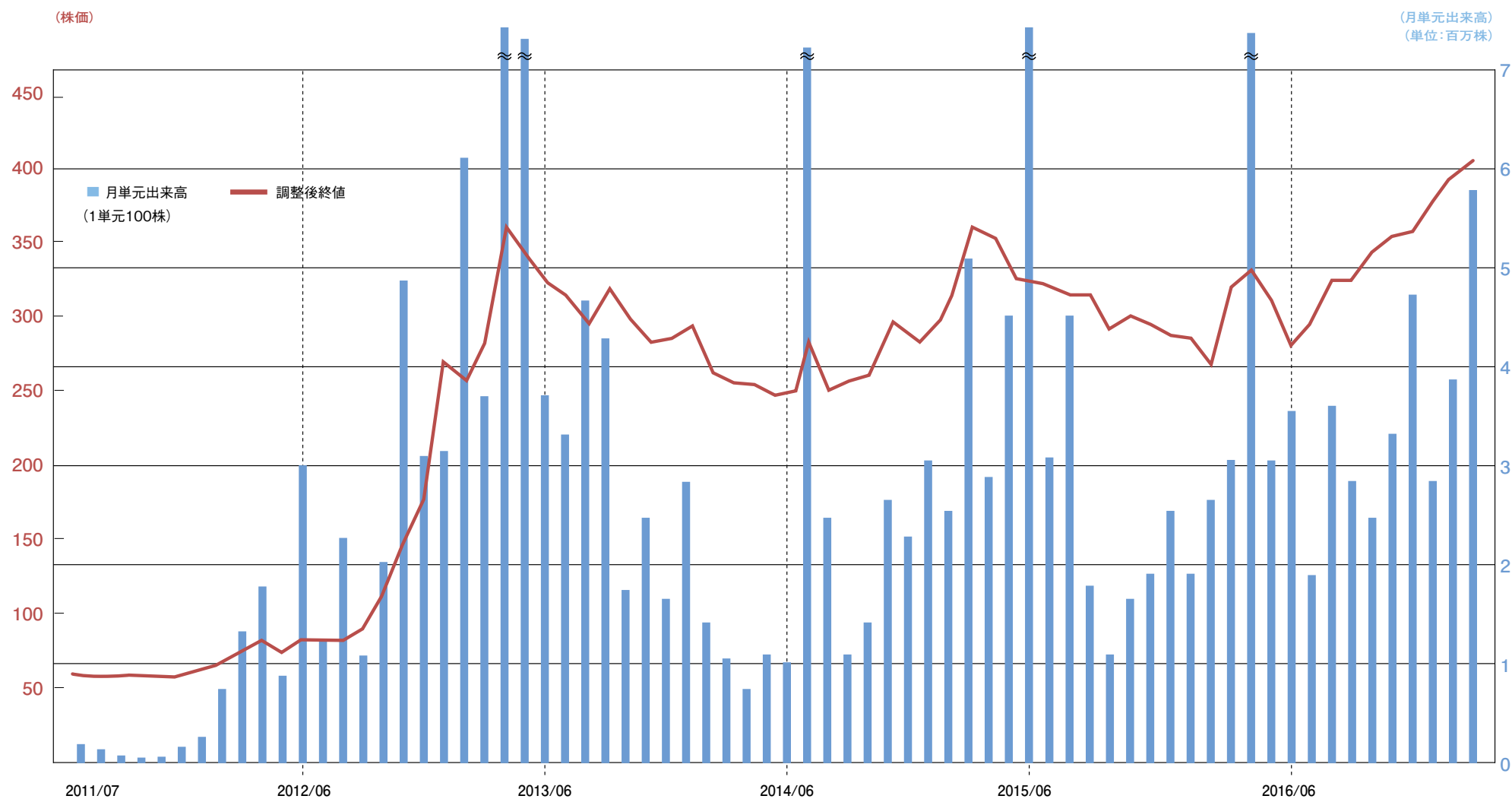
 株式の状況

区分	数量	(%)
株主総数	11,328	
発行済株式数	25,051,400	100.00
外国人持株数	1,324,100	5.29
少数特定者持株数	10,164,152	40.57
浮動株数	6,034,835	24.09
投資信託持株数	606,000	2.42
年金信託持株数	0	0.00
役員持株数	986,700	3.94
1～10位持株合計	9,877,400	39.43
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	22.42
(株)SBI証券	922,400	3.68
服部 信治	700,000	2.79
日本トラスティ・サービス信託銀行(株)信託口	606,000	2.42
服部 弘信	484,600	1.93
楽天証券(株)	394,400	1.57
奥田 周二	307,500	1.23
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	286,500	1.14
(株)合田工務店	280,000	1.12
(株)明和	280,000	1.12

 所有者別株式分布状況

 所有株式数別株主分布状況


 株価の推移

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

グランドコンシェルジュ多摩川アジールコート



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 竣工済)

ステージファーストつつじヶ丘アジールコート



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 竣工済)

ステージグランデ用賀アジールコート



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 竣工済)

2017年6月期 開発物件のご紹介-②

メイクスデザイン千鳥町アジールコート



所在地 東京都大田区千鳥三丁目
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3月 竣工済)

アジール メゾン ド 蒲田



所在地 東京都大田区南蒲田二丁目
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 竣工済)

2018年6月期以降 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)

アジュ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・4LDK・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)

シーフォルム田園調布南アジュールコート



所在地 東京都大田区田園調布南
交通 東急多摩川線「沼部」駅 徒歩4分
間取り 1R・1LDK
総戸数 43戸

投資用ワンルームマンション (2017年6月 竣工予定)

2018年6月期以降 開発物件のご紹介-②

野方 PJ



所在地 東京都中野区大和町四丁目
交通 西武新宿線「野方」駅 徒歩 11 分
間取り 1R
総戸数 60 戸

投資用ワンルームマンション (2017年8月 竣工予定)

初台Ⅱ PJ



所在地 東京都渋谷区初台二丁目
交通 京王線「初台」駅 徒歩 8 分
間取り 1R・1LDK
総戸数 31 戸

投資用ワンルームマンション (2017年9月 竣工予定)

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

投資用ワンルームマンション (2017年9月 竣工予定)

2018年6月期以降 開発物件のご紹介-③

三宿II PJ



所在地 東京都世田谷区三宿一丁目
交通 田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩 12 分
間取り 1R
総戸数 36 戸

投資用ワンルームマンション (2017年10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 (2018年1月 竣工予定)

松陰神社前 PJ



所在地 東京都世田谷区世田谷四丁目
交通 東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩 4 分
間取り 1R
総戸数 44 戸

投資用ワンルームマンション (2018年1月 竣工予定)

2018年6月期以降 開発物件のご紹介-④

糀谷 PJ



所在地 東京都大田区萩中一丁目
交通 京急空港線「糀谷」駅 徒歩9分
間取り 1R・1LDK・1LDK+S
総戸数 82戸

投資用ワンルームマンション (2018年1月竣工予定)

西馬込V PJ



所在地 東京都大田区仲池上二丁目
交通 都営浅草線「西馬込」駅 徒歩10分
間取り 1R・1LDK・3LDK
総戸数 54戸

投資用ワンルームマンション (2018年3月竣工予定)

目白 PJ



所在地 東京都豊島区雑司ヶ谷三丁目
交通 東京メトロ副都心線「雑司ヶ谷」駅 徒歩5分
間取り 1R・1LDK
総戸数 38戸

投資用ワンルームマンション (2018年6月 竣工予定)

2018年6月期以降 開発物件のご紹介-⑤

西巣鴨Ⅱ PJ



所在地 東京都北区滝野川七丁目
交通 都営三田線「西巣鴨」駅 徒歩7分
間取り 1R・1LDK・2LDK
総戸数 123戸

投資用ワンルームマンション (2018年9月竣工予定)



ご静聴ありがとうございました。