



平成27年6月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年8月6日 東

上場会社名 株式会社アーバネットコーポレーション 上場取引所
 コード番号 3242 URL <http://www.urbanet.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 服部 信治
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役常務執行役員管理 (氏名) 鳥居 清二 (TEL) 03-6630-3051
 定時株主総会開催予定日 平成27年9月25日 配当支払開始予定日 平成27年9月28日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年9月28日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年6月期の連結業績(平成26年7月1日～平成27年6月30日)

(1) 連結経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年6月期	11,910	—	1,652	—	1,395	—	873	—
26年6月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 27年6月期 858百万円(—%) 26年6月期 ー百万円(—%)

	1株当たり 当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	売上高 営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年6月期	41.57	41.46	21.1	10.6	13.9
26年6月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 27年6月期 ー百万円 26年6月期 ー百万円

(注) 平成27年6月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年6月期の数値及び対前期比増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年6月期	15,576	5,081	32.6	203.43
26年6月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 27年6月期 5,091百万円 26年6月期 ー百万円

(注) 平成27年6月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年6月期の数値については記載しておりません。

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年6月期	△1,245	△1,055	2,838	2,650
26年6月期	—	—	—	—

(注) 平成27年6月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年6月期の数値については記載しておりません。

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年6月期	—	4.00	—	8.00	12.00	248	32.5	8.5
27年6月期	—	5.00	—	8.00	13.00	303	31.3	7.3
28年6月期(予想)	—	7.00	—	7.00	14.00		38.8	

3. 平成28年6月期の連結業績予想(平成27年7月1日～平成28年6月30日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	7,750	—	850	—	680	—	400	—	16.03
通 期	16,000	34.3	1,760	6.5	1,440	3.2	900	3.1	36.06

(注) 当社は平成27年6月期第2四半期累計期間の連結財務諸表を作成していないため、第2四半期(累計)の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

※ 注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）： 無
 新規 一社（社名）、除外 一社（社名）

期中における重要な子会社の異動に関する注記

- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更： 無
 ② ①以外の会計方針の変更： 無
 ③ 会計上の見積りの変更： 無
 ④ 修正再表示： 無

- (3) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	27年6月期	24,958,400株	26年6月期	20,704,800株
② 期末自己株式数	27年6月期	52株	26年6月期	52株
③ 期中平均株式数	27年6月期	21,005,646株	26年6月期	20,656,126株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年6月期の個別業績（平成26年7月1日～平成27年6月30日）

- (1) 個別経営成績 (%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年6月期	11,910	13.6	1,670	40.9	1,413	42.6	891	16.7
26年6月期	10,484	47.8	1,186	56.5	991	57.8	763	5.4
	1株当たり 当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益					
	円 銭		円 銭					
27年6月期	42.42		42.32					
26年6月期	36.96		36.73					

- (2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	%	百万円	%	%	円 銭		
27年6月期	15,580		5,099		32.7	204.15		
26年6月期	10,753		3,177		29.5	153.34		

(参考) 自己資本 27年6月期 5,109百万円 26年6月期 3,174百万円

2. 平成28年6月期の個別業績予想（平成27年7月1日～平成28年6月30日）

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭	
第2四半期(累計)	7,695	59.3	725	100.3	430	88.4	17.23	
通期	15,800	32.7	1,510	6.8	940	5.5	37.66	

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社グループが現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。なお、現時点で将来の業績を予想するのに有用と思われる情報を、添付資料P.3「(1) 経営成績に関する分析 今後の見通し」に記載しております。

・当社グループは、以下のとおり投資家向け説明会を開催する予定です。この説明会で配布した資料、動画等については、開催後速やかに当社ホームページに掲載する予定です。

・平成27年8月7日（金）・・・・・・機関投資家・アナリスト向け決算説明会

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	4
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	5
(4) 事業等のリスク	5
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	7
2. 企業集団の状況	8
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	10
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
(3) 連結株主資本等変動計算書	16
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	17
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	18
(継続企業の前提に関する注記)	18
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	18
(セグメント情報等)	18
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19
6. その他	20
(1) 役員の変動	20

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度における世界経済は、ウクライナ問題における欧米とロシアの関係の複雑化のなか、急激な経済成長の鈍化が明白となった中国とロシア両国の孤立化と接近、また、両国の領土拡大の目論見に対し、緩やかに回復していく米国経済と低迷する韓国経済という構図に、もはや単純なイスラム過激派という枠組を超えた「I S」の出現という局面から始まりました。

その後、欧州においては、スコットランド独立の国民投票に顕著なように、EU各国の考え方の違いが鮮明になるなか、繰り返されるギリシャ経済のデフォルト・EU脱退の懸念は続いており、今後のEUの方向性が問われる事態は近づいているように感じさせます。

米国シェールガス対策として始まったOPECの原油過剰生産政策は、いまだ継続されており、世界経済にプラスとマイナスの影響を与えております。

中国経済は、不動産バブルの崩壊懸念から転換した株式市場の急速な拡大が一転急落し、グローバル化した世界株式市場に大きな影響を与えております。

また、中国の提唱するアジアインフラ投資銀行設立も当初参加予定国から7カ国が脱退し、中東における「I S」との戦いも一進一退を続けるなか、国際テロへと飛び火しており、米国が主導するTPPも大詰めになって各国の思惑の違いに苦慮しております。

このように、当連結会計年度における世界経済は、EU・ロシア・中国並びに中国の経済成長に支えられたアジア諸国経済すべての先行き不透明感が続くなか、新興国の経済は低下し、米国の堅調な経済だけが突出した世界の経済構図に変化はありません。

我が国経済においても、東日本大震災からの復興の遅れと、福島原発の汚染水問題に加え、相次ぐ気候・地殻変動による自然災害の多発という環境のなか、2020年のオリンピック開催という灯りを遠望しながら、消費税増税の見送りと衆議院選挙圧勝を経たアベノミクスと異次元の金融緩和による円安は定着し、昨年の消費税増税の影響からの回復基調が見え始めております。

一方、アベノミクスによる急速な円安の影響は、当初の為替差益による企業メリット局面と食料品をはじめとする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の局面のせめぎ合いは続いており、日本経済の若干の浮揚感のなか、先行き不透明感も醸し出しております。

また、急速に進んだ株高は、調整時期を経て2万円台を回復した株式市場もEUのギリシャ問題や中国市場の失速にグローバルに影響を受け、乱高下をみせております。

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、金融機関の不動産融資の積極的姿勢は続いているものの、東京圏での地価の上昇は顕著となり、高止まりしていた建設費の上昇は5年後に迫った2020年オリンピック・パラリンピック関連建設が始まることもあり、人手不足による建設コストの増加と開発用地の減少により、今後も東京圏の不動産価格は上昇していくと思われまます。

分譲マンション業界では、海外顧客のインバウンドに支えられ、高額物件の販売は好調に推移してはりましたが、高騰化する販売価格に郊外におけるマンション分譲には陰りが見え始め、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強化に対応する節税対策に加え、円安効果による不動産価格の上昇を見込む台湾・中国を中心とした海外投資家の参入により引続き堅調に推移いたしました。供給不足による品薄感は続いており、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す。

このような事業環境にありまして、当社グループは、当連結会計年度において販売物件用の新規開発用地の一層の購入と開発物件の早期売却を進めるとともに、財務体質の強化を図ってまいりました。

当連結会計年度における施策といたしましては、平成27年3月に100%子会社を設立し、前期より開始いたしました賃貸用不動産の保有によるストックビジネス並びに個人情報保護改正等に対応するため、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1棟販売(B to B)に対し、戸別分譲販売・賃貸業・マンション管理業等のエンドユーザーに対する業務(B to C)を分離いたしました。

また、平成27年6月には当社上場時以来の公募増資等により13億円弱を市場から調達して、賃貸物件の自社保有化の促進と、インバウンドでの新たな業務模索を始めております。

以上の結果、前期に100億円を目標としておりました総資産は、当連結会計年度末において155億円となり、自己資本比率も30%を超えることとなりました。

これらにより、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高11,910百万円、営業利益1,652百万円、経常利益1,395百万円、当期純利益873百万円となりました。

各事業内容別の業績は以下のとおりであります。なお、当社グループは、「5. 連結財務諸表（5）連結財務諸表に関する注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおり、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、不動産事業内容別に記載しております。また、当連結会計年度は連結初年度であるため、前期比較は記載しておりません。

（不動産開発販売）

投資用ワンルームマンション11棟（507戸）、コンパクトマンション1棟（47戸）の売却により、売上高は11,671百万円となりました。

（不動産仕入販売）

買取再販による分譲用コンパクトマンション（2戸）の販売により、不動産仕入販売の売上高合計は96百万円となりました。

（その他）

不動産仲介及び不動産賃貸業等により、その他の売上高合計は143百万円となりました。

（次期の業績見通し）

今後の我が国経済の見通しにつきましては、ユーロ圏の経済不安、中国経済の先行き等、数多くの海外リスクや再度の消費税増税による低迷の可能性はあるものの、安定した円安・株高のなか、2020年オリンピック・パラリンピック開催という灯台を目指して、国内経済は緩やかながらも回復基調を辿るものと見込まれます。

当社グループが属する不動産業界に関しましては、当社グループの開発エリアである東京圏において建設費並びに用地価格は徐々に上昇傾向を示すものと思われれます。

一方、当社グループの軸事業である投資用ワンルームマンションは、販売価格の上昇による利回りの低下は見られるものの、政策的超低金利と円安傾向が続くなか、好調な販売を維持するものと認識いたしております。

このような経済環境のもと、当社グループは、次期（平成28年6月期）には海外インバウンドを利用した様々な販売方法の模索を行う一方、この超低金利が続いている環境をメリットとして、資金繰りの許す範囲において子会社の収入源ともなるストックビジネスの拡大を行う予定であります。

これらの施策により、次期の当社グループの業績見通しにつきましては、売上高160億円、営業利益17億6千万円、経常利益14億4千万円、当期純利益9億円を見込んでおります。

売上高の大幅な増加に対して利益ベースが低下する理由といたしましては、前期（平成27年6月期）に利益率の高い物件等が含まれていたことに加え、平成29年6月期計上の分譲マンション販売に係る販売促進費が費用計上されることによります。

※上記の予想は、本資料の発表日現在において入手可能な情報及び将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る仮定を前提としております。実際の業績は、今度、様々な要因によって大きく異なる結果となる可能性があります。

(2) 財政状態に関する分析

① 財政状態の分析

当連結会計年度の総資産残高は15,576百万円となりました。主な内訳は、現金及び預金が2,684百万円、販売用不動産が1,895百万円、仕掛販売用不動産が8,689百万円、有形固定資産が1,857百万円であります。

負債総額は10,494百万円となりました。主な内訳は、1年以内返済予定の長期借入金が3,695百万円、長期借入金が4,116百万円であります。

純資産額は、5,081百万円となりました。主な内訳は、株主資本のうち、資本金が1,653百万円、資本剰余金が1,151百万円、利益剰余金が2,287百万円であります。

② キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という）は、2,650百万円となりました。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において営業活動により支出した資金は、1,245百万円となりました。

これは主に、税金等調整前当期純利益を計上及び仕入債務が増加する一方で、新規の不動産開発用土地の取得等によるたな卸資産の増加により資金が減少したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において投資活動により支出した資金は、1,055百万円となりました。

これは主に、有形固定資産の取得並びに投資有価証券の取得により資金が減少したことによるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

当連結会計年度において財務活動により獲得した資金は、2,838百万円となりました。

これは主に、新株式の発行並びに社債の発行及び不動産開発事業等に関する新規借入金の調達により資金が増加した一方で、販売用不動産の売却に伴う長期借入金の返済や配当金の支払により資金が減少したことによるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年6月期	平成24年6月期	平成25年6月期	平成26年6月期	平成27年6月期
自己資本比率	—	—	—	—	32.6
時価ベースの自己資本比率	—	—	—	—	52.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	—	—

(注) 1. 各指標の算出は以下の算式を使用しております。

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

2. 平成27年6月期より連結キャッシュ・フロー計算書を作成しておりますので、平成26年6月期以前の数値は記載しておりません。

3. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式を除く）により算出しております。

4. キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しています。

5. 有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としています。また、利払いについては、キャッシュ・フロー計算書の利息の支払額を利用しています。

※平成27年6月期のキャッシュ・フロー対有利子負債比率、インタレスト・カバレッジ・レシオについては、営業活動によるキャッシュ・フローがマイナスであるため、記載しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社グループは、財務体質の健全化と内部留保並びに手元流動性の確保の必要性を強く認識する一方、企業経営において、株主への利益還元がますます重要な経営課題であることを第一として、上場以来、業績数値より株主への配当を優先させてまいりました。

当社グループは、基本的な配当理念として、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30%を配当することを続けてまいりましたことから、平成27年7月16日に開催された定時取締役会決議において発表した「配当予想の修正に関するお知らせ」に記載したとおり、当期通期配当を1株につき13円とし、既に行っていたしております中間配当1株につき5円を差し引いた1株につき8円を新たに配当する決議を行っております。

当社グループは、近頃の配当性向上昇の環境を踏まえ、次期より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%を配当することといたします。

次期の配当につきましても、この新理念にもとづき配当いたす所存でありますので、当期より1円増配し、通期配当1株当たり14円、そのうち中間配当1株当たり7円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

決算短信に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。なお、以下の記載は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、当社グループの事業などに関するリスク全てを網羅するものではありません。

① 経済情勢の変動について

当社グループの主要事業である不動産開発事業は、景気動向・金利動向・物件の需要動向・住宅税制等各種税制の影響を受けやすく、景気見通しの悪化や大幅な金利上昇、需給悪化による販売価格の下落、住宅税制の変更・改廃等によって、販売先の需要動向が変化した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、金融市場の混迷並びに先行き不透明感により、ローン構築の不成立や顧客購入意欲の低下の可能性があり、販売価格を下げる必要があるなど、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 用地に係るリスクについて

a. 事業用地の取得について

当社グループでは、東京23区を中心とした駅から徒歩10分以内という利便性、人気とも高い事業用地を求めておりますが、他社との競合や価格の上昇等によって用地の取得が計画通りに行えない場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 土壌汚染等によるリスクについて

当社グループは用地仕入れに際し、土壌汚染・地中埋設物・埋蔵文化財・産業廃棄物の地中廃棄物等によるコスト排除を明確にするため、売買契約においてこれらの費用を原則、売主負担としておりますが、想定外の土壌汚染問題等が発生した場合、処理費用が追加発生することにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 特定取引先との取引集中に係るリスクについて

a. アウトソーシングに係るリスクについて

当社グループは、アウトソーシングを最大活用した少数精鋭主義を経営の基本方針としており、当連結会計年度においても、株式会社合田工務店への建築工事のアウトソーシングが集中しております。当社グループとアウトソーシング先である同社との取引関係に急激な変化が生じた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 販売先に係るリスクについて

当社グループは、当連結会計年度におけるマンション等の開発販売物件の55%以上を株式会社明和並びに株式会社アセットリードに販売しております。当社グループと両社は安定的な取引関係にあり、今後もその取引関係に急激な変化はないと考えておりますが、当社グループの主たる販売先である両社に不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 販売リスクについて

a. 販売用不動産の販売可能性について

当社グループの開発プロジェクトのうち、投資用ワンルームマンションにおいて、販売先の確定に時間がかかった場合に、不動産市況の悪化等により販売可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては販売用不動産が滞留する可能性があります。

また、販売物件の多様化により開発しております分譲マンションにおいては、最終実需顧客（エンドユーザー）向けの販売となるため、景気の変動等により販売可能性に問題が生じ、評価損の計上ひいては販売用不動産が滞留する可能性があります。

b. 営業エリアについて

当社グループでは、営業エリアを東京23区を中心とした首都圏とすることで、不動産需要の減少に対して相対的に影響を受けにくい地域で事業を行っておりますが、首都圏において自然災害やテロなどの不測の事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 収益用保有不動産に係るリスクについて

当社グループは、金融環境の悪化時における担保物件並びに賃貸収益の獲得を目的として、当社グループ開発エリアで当社グループ開発物件と同様の収益用不動産を保有しております。景気変動により、当該資産の時価の変動に伴う評価の下落が生じた場合、並びに賃貸物件の空室率の極度の増加が発生した場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 借入金への依存について

a. 金利の上昇リスクについて

当社グループは、事業資金を金融機関からの借入により調達しており、総資産額に占める有利子負債の割合は、当連結会計年度末52.3%と高水準であります。したがって、金融情勢の変化により金利水準が上昇した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

b. 調達のリスクについて

資金調達に際して、特定の金融機関に依存することなく、多数の金融機関と良好な関係を構築する一方で、新たな金融機関との新規取引、社債や新株予約権並びにエクイティ等、直接金融での資金調達を実施し資金調達の円滑化と多様化に努めております。しかしながら、急速な経済変動により、これらの資金調達に支障が生じた場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑦ 設計・建築工事に係るリスクについて

当社グループは、設計並びに建築工事等を設計事務所並びに建設会社等に発注しております。設計会社並びに建設会社の選定から工程の進捗に至るまで、入念にアウトソーシング先の管理をしておりますが、アウトソーシング先の倒産や工事中の事故などが発生した場合に、工事の遅延・中止・建築費用の上昇などにより、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧ 物件の引渡し時期に係るリスクについて

当社グループの不動産開発事業において、売上の計上は物件の引渡しによって行われます。このため、天候不順や自然災害並びに建設会社の人手不足などによる工期遅延により、引渡し時期が決算期を超えて遅延する場合は、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、販売会社との売買契約につきましても、竣工引渡後4ヶ月後決済（ただし戸別決済に応じる）となっておりますことから、決算期に跨る売買契約における計上戸数については当社グループでのコントロール下にありませんので、販売会社の販売状況によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑨ 人材確保について

当社グループは、事業用地の仕入・設計・施工監理・自治体との調整及び近隣との調整や竣工マンションの1棟売却など、専門的な知識・経験及び資格が要求されることから、人材の獲得、育成が重要であると認識しております。しかしながら、優秀な人材の確保、育成が計画通りに進行しない場合、もしくは保有人材の流出が大規模に発生した場合は、当社グループの今後の事業運営及び事業計画に影響を及ぼす可能性があります。

⑩ 特定の人物への依存について

当社並びに子会社の代表取締役社長である服部信治は、当社創業以前より不動産開発の業務に長い経験を持ち、創業以来、最高責任者として経営戦略・事業戦略の決定をはじめ、事業化の意思決定及び事業の推進に至るまで重要な役割を果たしております。当社グループでは、コーポレートガバナンスに基づき、経営体制を整備し、各分野で人材育成、強化を行うことにより、同人に対する依存による経営リスクの軽減に努めておりますが、今後何らかの要因により同人の業務執行が困難となった場合には、当社グループの業績及び今後の事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

⑪ 法的規制に係るリスクについて

当社グループの事業は、「建築士法」・「宅地建物取引業法」・「金融商品取引法」・「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等による法的規制を受けており、関連許認可を得ております。当社グループは、これまでにこれら法的規制によって重大な影響を受けたことはありませんが、今後新たな規制の制定や改廃が行われた場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

また、今後何らかの理由により免許等の取消・更新・欠格による失効等の事象が発生した場合には、当社グループの業務遂行に影響を及ぼす可能性があります。

⑫ 個人情報の漏洩に係る影響について

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開発・1棟販売は卸売業であることから、従来より個人情報については多くを保有してはおりませんでした。子会社設立を機にマンション管理や賃貸管理並びに買取再販による戸別販売の拡大を見込んでおります。既に、個人情報については紙ベースからシステム上の磁気記憶に移行し、アクセス権等により厳重に保管しており、取引先との名刺についても現在すべてをデータ化しております。しかしながら、何らかの事由により当社グループ保管の個人情報が漏洩した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑬ 潜在株式について

当社グループは、業績向上への意欲と士気を一層高めること及び経営への参加意識を高めることを目的として、当社並びに子会社取締役及び従業員を対象として新株予約権(以下「ストック・オプション」という)を付与しており、今後も原則として2年に1度の予定でストック・オプション制度を継続する方針であります。

当社が付与するストック・オプションは、1回につき発行済株式総数の1%以下としておりますが、現在付与しているストック・オプションに加えて、今後付与されるストック・オプションが行使された場合には、当社の1株当たりの株式の価値は希薄化する可能性があります。

また、ストック・オプションの行使によって発行された当社株式の売却によって、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。なお、当連結会計年度末現在の発行済株式総数24,958,400株に対してストック・オプションにより潜在株式数は198,500株となっております。

⑭ 訴訟等の可能性について

当社グループは、コンプライアンス委員会の設置並びに従業員への啓蒙活動等により、訴訟等の発生を回避する企業努力を行っております。その結果、本書提出日現在において訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、今後当社グループが販売した物件における瑕疵の発生や建築に際しての騒音・電波障害・日照問題・景観変化等の近隣住民等からのクレームに起因する訴訟及びその他の請求が発生する可能性があります。

これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑮ その他について

当社グループは事業展開上様々なリスクがあることを認識し、それらを出来るだけ回避しあるいはそのリスクへの対策を十分に行うよう努めております。しかしながら、事業遂行をするに当たり、予期できぬ事態が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当社及び連結子会社（株）アーバネットリビング）の計2社で構成されており、首都圏における不動産関連事業を展開しております。

当社グループの主な事業内容は、次のとおりであります。

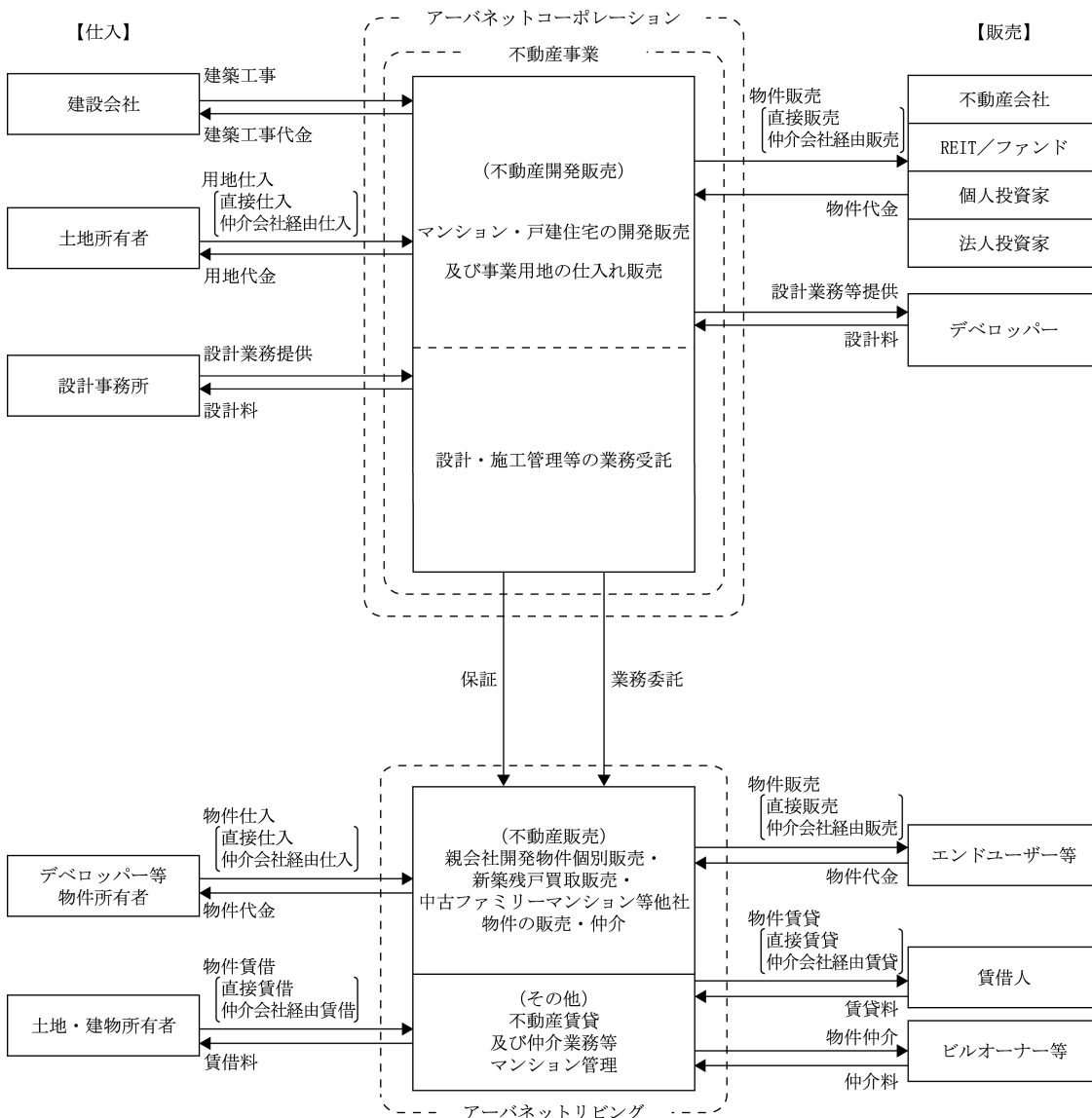
① 株式会社アーバネットコーポレーション

設計事務所からスタートしたデベロッパーとして、効率性とデザイン性を重視した「ものづくり」にこだわったマンションを東京23区駅10分以内に特化して開発しております。子会社設立に伴い、不動産開発業（投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売、ファミリーマンション並びにコンパクトマンションの開発・分譲）・不動産仲介業・設計並びに施工監理等の業務受託を主要な本社業務といたします。

② 株式会社アーバネットリビング

エンドユーザーに対する当社分譲物件の戸別販売・他社マンションの買取再販事業・マンション管理業・賃貸管理業・不動産仲介業を行います。

当社グループの事業系統図は、次のとおりであります。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは、投資用ワンルームマンション・ファミリーマンション・戸建住宅などの開発、販売並びに企画、設計、施工監理、販売等の業務を通して、人々の安全で快適な「くらし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指しております。

当社グループは、アウトソーシングを最大限に活用し、少数精鋭主義に基づく効率的で活力のある企業を目指しております。

顧客満足度を高めることを第一に考え、株主への利益還元や従業員などその他ステークホルダーとの共存共栄による幸せを追求しており、社会が必要とする技術革新と、自社だけの特色を創造し強化しております。

当社グループは、企業と企業、人と人とのネットワークを大切にし、互いに成長し、共生することを経営の目的としております。

利益配分に関しましては、安定的な経営基盤の構築を目的とする継続的な内部留保による財務体制強化を前提にするものの、株主の皆様への利益還元を重要な経営課題と認識し、利益の一定部分の配当を行うことを公表しているほか、経営環境に鑑みた配当を行うことを基本方針としております。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、企業の存続を大前提とした、企業価値の向上と継続的な成長を目指し、売上総利益率10%並びに自己資本比率25%の維持を目標に取り組んでまいります。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、安全で快適な「くらし」の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指し、東京23区を中心とした首都圏においてマンション等の企画、開発、販売等を中心に事業を行ってまいりました。今後も引き続きこの方針に沿った良質で、斬新な発想の、美的で洗練された理想の住まいを提供するよう努めてまいります。

また、主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（卸売）以外にもファミリーマンションやコンパクトマンション等分譲型マンションの企画・開発や建設会社等との共同事業にも積極的に取り組み、ストックビジネス等業務の多様化を図るとともに、マンション管理・賃貸ビジネス・戸別販売等のエンドユーザーを対象に設立した子会社（株式会社アーバネットリビング）とともに、新たな収益事業・新規事業の開拓にも注力してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

①事業用地取得と競争力の強化

日本全体での人口減少に対して東京圏への人口流入という環境下に加え、2020年オリンピック・パラリンピックの開催が重なり、当社グループの開発地域である東京23区での事業用地の不足と獲得競争の激化が想定されます。

この環境に対して、更なる選別と開発物件の差別化による競争力の強化が緊急課題と認識しております。当社グループは、新たに優秀な仕入要員の採用を進めるほか、用地情報収集の強化や事業開発物件の精査並びに当社の特徴を生かしたプラン設計などに注力し、同一開発物件での利益率の維持・向上を目指してまいります。

②不動産開発事業の多様化と販売先の多様化

当社グループ事業の中核は、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）ですが、急速な円安による建築コストの上昇による売上総利益率の低下は否めません。これに対応するため、従来からの卸売先であるマンション販売会社のみならず、円安による海外投資家（台湾・中国・シンガポール等）への1棟販売を当期より開始しておりますが、今後も海外投資家のニーズを精査し、拡大するとともに、実質増税された相続税対策に不動産投資を活用し始めた日本の富裕層への1棟販売も模索してまいります。

また、開発販売実績のあるコンパクトマンションや分譲マンションについても、地域を精査した企画・開発を推し進めていくとともに、リノベーション事業や他社との共同事業、並びに不動産の流動化等も含めた多様化を図ってまいります。

③販売力の強化

開発物件・販売物件の多様化並びに物件コストの増大に対応した販売価格への維持を図るため、今後とも当社グループの主軸事業である投資用ワンルームマンションのマンション販売会社以外への1棟販売や、子会社によるファミリーマンションの分譲や買取再販において販売力の強化が緊急の重要課題と認識しております。

当社グループは、投資用ワンルームマンションにおいては、当社の設立以来の取引先であるマンション販売会社との関係を強化・維持するとともに、海外投資家、日本の富裕層並びにファンド・リート等販売先の多様化に対応するため、人員の教育並びに新規採用による強化を図ってまいります。また、実績のある外部販売会社との積極的な業務提携や、物件の企画や特性を考慮した効果的な販売戦略を適時に行うために、コンサルティング会社等との業務委託契約の締結による販売サポート体制の整備を行い、販売力の強化を目指してまいります。

④ブランドの確立

アジュールシリーズの特徴である機能性・効率性（文明）とデザイン・芸術性（文化）を融合させた「ものづくり」を推し進め、今後開発していく様々な物件で高い評価を受けられるようにブランドの確立を目指してまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、現在、日本国内において事業を展開しており、利害関係者の多くは、国内の株主、債権者、取引先であります。また、海外での資金調達の見込みもないことから、当面は日本基準に基づいて連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、国際財務報告基準（I F R S）の適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応してまいります。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

当連結会計年度 (平成27年6月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,684,296
販売用不動産	1,895,639
仕掛販売用不動産	8,689,628
仕掛品	382
前渡金	81,933
繰延税金資産	47,137
その他	39,987
流動資産合計	13,439,003
固定資産	
有形固定資産	
建物	738,777
減価償却累計額	△47,877
建物(純額)	690,900
工具、器具及び備品	9,725
減価償却累計額	△4,536
工具、器具及び備品(純額)	5,189
土地	624,016
リース資産	84,913
減価償却累計額	△17,962
リース資産(純額)	66,950
建設仮勘定	470,714
有形固定資産合計	1,857,771
無形固定資産	
電話加入権	388
ソフトウェア	1,828
無形固定資産合計	2,216
投資その他の資産	
投資有価証券	75,298
出資金	910
敷金及び保証金	69,476
長期前払費用	2,311
長期預金	38,000
繰延税金資産	22,090
その他	69,157
投資その他の資産合計	277,245
固定資産合計	2,137,233
資産合計	15,576,237

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成27年6月30日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	1,371,193
短期借入金	80,000
1年内償還予定の社債	68,000
1年内返済予定の長期借入金	3,695,049
リース債務	17,159
未払金	99,554
未払費用	23,252
未払法人税等	515,100
未払消費税等	50,441
前受金	224,544
預り金	22,173
その他	3,575
流動負債合計	6,170,045
固定負債	
社債	118,000
長期借入金	4,116,950
リース債務	55,845
退職給付に係る負債	28,061
その他	5,730
固定負債合計	4,324,587
負債合計	10,494,633
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,653,097
資本剰余金	1,151,224
利益剰余金	2,287,249
自己株式	△14
株主資本合計	5,091,557
その他有価証券評価差額金	△14,265
その他の包括利益累計額合計	△14,265
新株予約権	4,311
純資産合計	5,081,604
負債純資産合計	15,576,237

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)
売上高	11,910,916
売上原価	9,330,663
売上総利益	2,580,253
販売費及び一般管理費	
給料及び手当	210,596
役員報酬	104,270
賞与	93,515
退職給付費用	8,705
法定福利費	46,273
旅費及び交通費	20,875
広告宣伝費	25,410
販売促進費	47,465
消耗品費	6,397
地代家賃	38,219
保険料	27,206
租税公課	79,525
支払手数料	65,750
支払報酬	25,870
業務委託費	32,429
減価償却費	11,407
その他	83,407
販売費及び一般管理費合計	927,325
営業利益	1,652,927
営業外収益	
受取利息	205
受取配当金	6,270
雑収入	1,422
営業外収益合計	7,898
営業外費用	
支払利息	158,029
支払手数料	83,972
株式交付費	15,585
雑損失	7,510
営業外費用合計	265,097
経常利益	1,395,728
税金等調整前当期純利益	1,395,728
法人税、住民税及び事業税	558,780
法人税等調整額	△36,171
法人税等合計	522,609
少数株主損益調整前当期純利益	873,119
当期純利益	873,119

連結包括利益計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)	
少数株主損益調整前当期純利益	873,119
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	△14,265
その他の包括利益合計	△14,265
包括利益	858,854
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	858,854

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)

(単位：千円)

	株主資本					その他の包括利 益累計額
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金
当期首残高	996,361	494,489	1,683,952	△14	3,174,789	—
当期変動額						
新株の発行	656,735	656,735			1,313,470	
剰余金の配当			△269,821		△269,821	
当期純利益			873,119		873,119	
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)						△14,265
当期変動額合計	656,735	656,735	603,297	—	1,916,768	△14,265
当期末残高	1,653,097	1,151,224	2,287,249	△14	5,091,557	△14,265

	新株予約権	純資産合計
当期首残高	2,803	3,177,592
当期変動額		
新株の発行		1,313,470
剰余金の配当		△269,821
当期純利益		873,119
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	1,507	△12,757
当期変動額合計	1,507	1,904,011
当期末残高	4,311	5,081,604

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)	
当連結会計年度	
(自 平成26年7月1日	
至 平成27年6月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前当期純利益	1,395,728
減価償却費	30,072
株式交付費	15,585
受取利息及び受取配当金	△6,475
支払利息	158,029
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△3,109,855
未払消費税等の増減額 (△は減少)	50,441
仕入債務の増減額 (△は減少)	468,315
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	6,876
その他	28,065
小計	△963,216
利息及び配当金の受取額	6,475
利息の支払額	△159,455
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△129,776
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,245,973
投資活動によるキャッシュ・フロー	
定期預金の預入による支出	△36,000
定期預金の払戻による収入	24,000
有形固定資産の取得による支出	△884,584
有形固定資産の売却による収入	100
投資有価証券の取得による支出	△96,621
資産除去債務の履行による支出	△12,204
敷金及び保証金の差入による支出	△49,915
その他	△30
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,055,255
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△39,500
長期借入れによる収入	5,666,000
長期借入金の返済による支出	△3,915,900
社債の発行による収入	150,000
社債の償還による支出	△44,000
株式の発行による収入	1,300,769
リース債務の返済による支出	△9,004
配当金の支払額	△269,507
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,838,857
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	537,629
現金及び現金同等物の期首残高	2,112,667
現金及び現金同等物の期末残高	2,650,296

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

当連結会計年度において、株式会社アーバネットリビングを新規設立したことに伴い、当連結会計年度から連結の範囲に含めております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称 株式会社アーバネットリビング

2. 持分法の適用に関する事項

持分法を適用した関連会社数 ー

持分法を適用しない関連会社数 ー

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日と連結決算日は一致しております。

(セグメント情報等)

当社グループは、投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	当連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)
1株当たり純資産額	203.43円
1株当たり当期純利益金額	41.57円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	41.46円

(注) 1. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	当連結会計年度 (自 平成26年7月1日 至 平成27年6月30日)
1株当たり当期純利益金額	
損益計算書上の当期純利益(千円)	873,119
普通株式に係る当期純利益(千円)	873,119
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式の期中平均株式数(株)	21,005,646
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額(千円)	—
潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に 用いられた普通株式増加数の主要な内訳(株) 新株予約権	52,484
普通株式増加数(株)	52,484
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株 当たり当期純利益の算定に含まれなかった潜在株 式の概要	平成26年10月16日取締役会決議 ストックオプション(新株 予約権) 新株予約権:1種類 新株予約権の数:1,825個 新株予約権の対象となる株式 の数:182,500株

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. その他

(1) 役員の変動

① 代表者の変動

該当事項はありません。

② その他の役員の変動（平成27年9月25日付予定）

1. 新任取締役候補

服部 信治（現 代表取締役社長）

田中 敦（現 取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長）

鳥居 清二（現 取締役 常務執行役員 管理本部長）

梶河 孝志（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画建設部長）

木村 義純（現 取締役 執行役員 都市開発事業本部 企画開発部長）

伊賀田 秀基（現 取締役 執行役員 管理本部 財務経理部長）

安齋 敏雄（現 取締役・独立役員）

矢島 光範（新 取締役・独立役員）

（注）取締役安齋敏雄氏並びに新任取締役矢島光範氏は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

2. 退任予定取締役

該当者はありません。

3. 新任監査役候補

該当者はありません。

4. 退任予定監査役

該当者はありません。