

2019年6月期第2四半期 決算説明会資料

2019年2月8日

株式会社アーバネットコーポレーション
(証券コード 3242)



FINANCIAL REPORT

SECOND QUARTER 2019

2019.2.8



会社概要 (2018年12月末現在)



設立

1997年7月

資本金

1,685百万円

事業内容

■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

■不動産仕入販売

- ・中古マンション等の仕入販売等

■その他

- ・不動産賃貸業等

役員数

取締役 8名

監査役 3名

社員 36名

契約等 2名

子会社 8名

合計 57名

決算期

6月末日

本社

東京都千代田区神田駿河台 4-2-5
トリエッジ御茶ノ水 13階



代表取締役社長

服部 信治

Hattori Shinji

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 株式会社核建築設計事務所 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)

役員一覧

代表取締役社長	服部 信治
常務取締役	田中 敦
常務取締役	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

首都圏におけるマンション業界の現況



開発環境

- 都市再開発に伴うオフィス建設の活況や、訪日外国人の増加等を背景とした、店舗・ホテルの進出の拡大、利便性の高いマンションへの堅調な需要により、都心人気駅の駅近に開発の一極集中傾向が強まり、開発用地取得は厳しさを増している
- 一部金融機関の不祥事により、アパートローンをはじめとする個人への不動産ローン融資の厳格化、不動産融資の選別化懸念

販売環境

分譲用マンション

- 価格の高止まりと供給戸数調整もあり、首都圏の新規発売分譲マンションの販売数は年末にかけて大きく減少、その平均契約率は好不調分岐点である70%を大きく下回る
- 東京五輪後の選手村整備による大型住宅物件供給の発表もあり、価格の高止まりと相まって都心駅近物件以外の分譲マンション購入の手控え感が顕著

投資用ワンルームマンション

- 販売価格が上昇し、利回り低下の現状でも、低金利政策の継続や、他に優良な利回り商品がないことから、販売は堅調に推移。相続税対策物件を求める富裕層による購入意欲も盛ん
- 開発用地における既存建物解体および職人不足の恒久化により工期が長期化傾向となり建築コストは高止まり

連結決算ハイライト



貸借対照表

- 用地仕入と売上計上がバランス良く推移した結果、「総資産」は約300億円となり、「たな卸資産」も増加
- 「たな卸資産」の増加に対し、「長短借入金」は変動が少なく、利益の積み上げにより純資産も80億円台に到達

損益計算書

- 第2四半期までの売上計上が多かったことから、年間予算の60%を超える売上高を達成
- 1棟一括売却が多かったことや、販管費の圧縮努力により、開発コストの増加による利益率の減少を抑制

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入れに対して売上が先行したことによりプラス
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、売上の先行に基づく長期借入金の返済や、配当金の支払いによりマイナス

2019年6月期(第22期)販売予定及び実績

区分	プロジェクト名	戸数	売買状況 (2018年12月末現在)	工事状況 (2019年2月8日現在)	計上	
自社開発用地契約済 651戸	投資用 ワンルーム マンション 630戸	アジールコート池上	63	計上済	竣工済	上期
		COMFORIA 滝野川	123	計上済	竣工済	上期
		AXAS 目白アジールコート	35	計上済	竣工済	上期
		AXAS 武蔵小山アジールコート	55	計上済	竣工済	上期
		STAGE FIRST 両国Ⅱアジールコート	43	計上済	竣工済	上期
		メイクスデザイン入谷アジールコート	38	計上済	竣工済	上期
		アジールコート東高円寺	42	計上済	竣工済	上期
		AXAS 銀座アジールコート	48	9/48	竣工済	上下期
		KERRIA 西馬込アジールコート	95	契約済	竣工済	下期
		ステージグランデ新御徒町アジールコート	54	契約済	2019/2 竣工予定	下期
		HT アジール芝浦	34	契約済	2019/3 竣工予定	下期
		その他 21戸	アジールデューク目黒 (テラスハウス)	3	計上済	竣工済
		カーサアマルフィ 鷺沼Ⅰ・Ⅱ (アパート)	18	販売中	竣工済	下期
買取再販	6物件	6	2/6	リフォーム中	上下期	
土地転売	2物件		計上済		上期	

※2020年6月期(第23期)以降自社開発用地契約済 1,381戸(2019年2月8日現在)

今後の取り組み

- 従来からの専有卸先であるマンション販売会社だけではなく、相続税対策を含む様々な目的で不動産を購入する国内外の富裕層、運用資金の流入が増えてきた不動産ファンドなど、多方面への販売比率の増加
- 一層増加すると予想される訪日外国人も視野に入れたホテルや、独自性のあるターゲットを絞ったマンションの開発

開発物件のご紹介

自社ブランド

- アジュールコート (ワンルームマンション)
- アジュールコフレ (コンパクトマンション)
- グランアジュール (ファミリーマンション)
- アジュールヴィラ (戸建住宅)



AXAS 銀座 アジュールコート

所在地

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 5 分

日比谷線・JR 京葉線
「八丁堀」駅徒歩 5 分



ステージグランデ 新御徒町 アジュールコート

所在地

台東区小島一丁目

交通

都営大江戸線「新御徒町」駅
徒歩 5 分

トピックス①ホテル事業・自社開発プロジェクト ホテルアジュール蒲田

JR 京浜東北線、東急池上線・多摩川線

「蒲田」駅から徒歩3分の好立地

東京の玄関口である羽田空港、東京駅へのアクセスが良く、銀座・横浜などの人気観光地に近いことや、成田空港や有名テーマパークへの直行バスが運行していることから、東京への観光や出張の際の宿泊地としても大変便利なエリア

メインターゲット

国内外からの3名から6名までの利用者

1人2人での利用はもちろん、ファミリー利用も可能な全客室48室を予定。宿泊客が心身ともにリラックスできる空間とサービスを計画中

2020年初夏 竣工予定



外観完成イメージ

トピックス②CSR 活動



AAC 活動報告会を実施

2019年1月、若手アーティストの発掘・支援・育成を目的として2001年から当社が開催している学生限定の立体アートコンペ「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション (AAC)」の活動を多くの企業・団体に知っていただくため、公益社団法人メセナ協議会主催の賀詞交歓会の中で、AAC 活動報告会を実施いたしました。

当日は、上場企業・公益財団法人等に所属する会員約70名にご参加いただき、昨年のAAC2018の審査風景等を記録した映像の上映、過去の受賞者8名の作品展示に加え、受賞者と会員が直接懇親をはかる場を設けることで、多くの方にAACの取組につきご理解を得ることができました。



会場の様子



AAC 入賞作家と作品を紹介

- 1 AAC2018 最優秀賞 らいこうれい 雷康寧さん
2 AAC2018 優秀賞 堀田光彦さん

- 3 AAC2009 優秀賞 本郷芳哉さん
4 AAC2014 優秀賞 穴井麻美さん

連結財務諸表

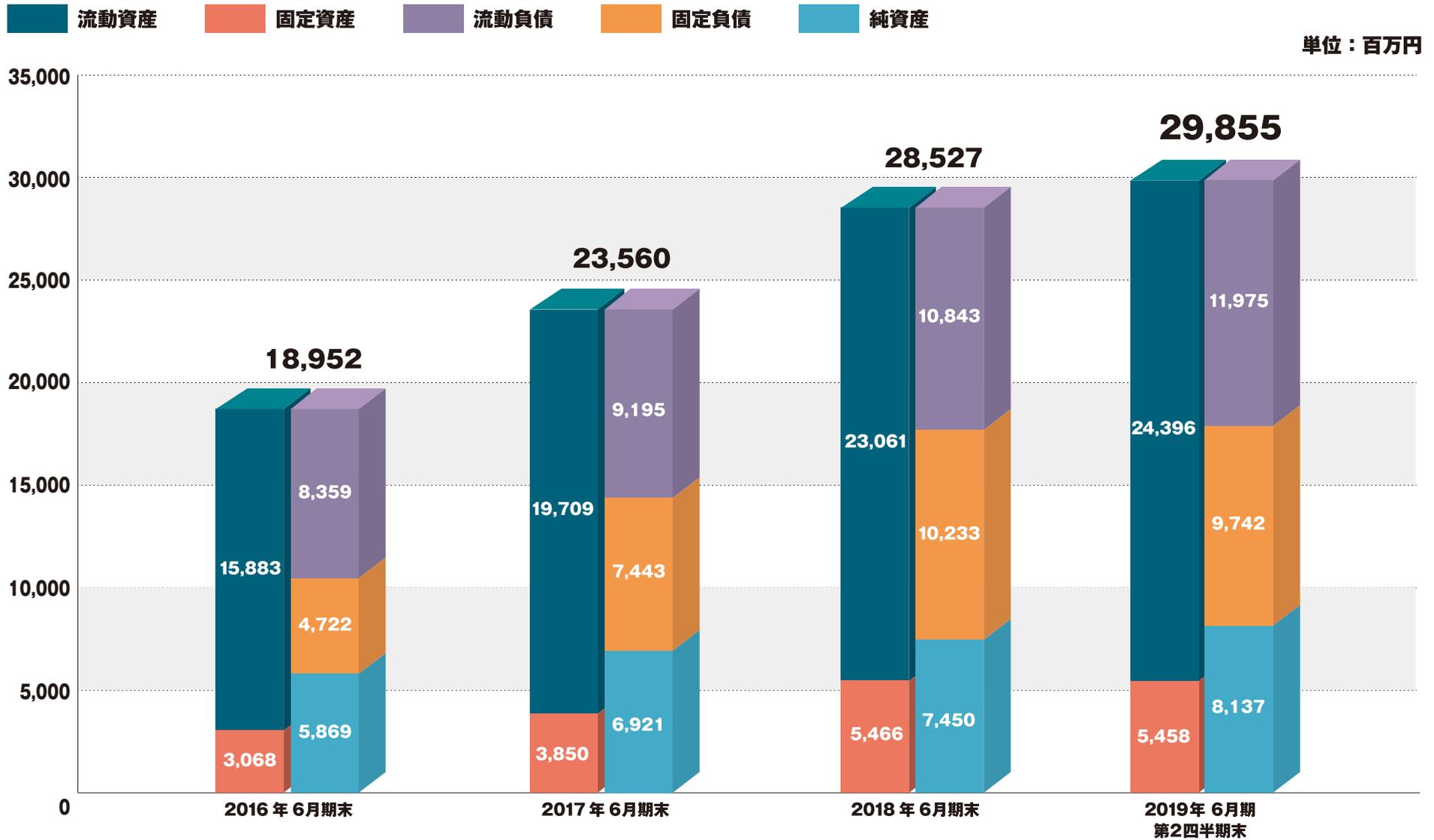
連結貸借対照表



単位：百万円

	2018年6月期末		2019年6月期第2四半期末		増減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	23,061	80.8	24,396	81.7	1,335
現金及び預金	4,231	14.8	4,431	14.8	199
販売用不動産	2,618	9.2	3,483	11.7	865
仕掛販売用不動産	16,006	56.1	16,197	54.3	191
その他	206	0.7	284	1.0	78
固定資産	5,466	19.2	5,458	18.3	▲7
有形固定資産	4,902	17.2	4,881	16.4	▲21
無形固定資産	3	0.0	4	0.0	0
投資その他の資産	560	2.0	573	1.9	13
資産合計	28,527	100.0	29,855	100.0	1,327
負債の部					
流動負債	10,843	38.0	11,975	55.1	1,132
短期借入金	195	0.7	114	0.5	▲81
一年以内償還予定の社債	36	0.1	20	0.1	▲16
一年以内返済予定の長期借入金	8,130	28.5	8,574	39.5	444
その他	2,481	8.7	3,267	15.0	785
固定負債	10,233	35.9	9,742	44.9	▲491
長期借入金	10,098	35.4	9,604	44.2	▲493
その他	135	0.5	138	0.6	2
負債合計	21,077	73.9	21,718	72.7	641
純資産の部					
株主資本	7,442	26.1	8,129	27.2	686
資本金	1,682	5.9	1,685	5.6	2
資本剰余金・利益剰余金	5,760	20.2	6,443	21.6	683
自己株式	▲0	▲0.0	▲0	▲0.0	0
新株予約権	7	0.0	7	0.1	0
純資産合計	7,450	26.1	8,137	27.3	686
負債・純資産合計	28,527	100.0	29,855	100.0	1,327

連結貸借対照表対比グラフ



連結損益計算書



単位：百万円

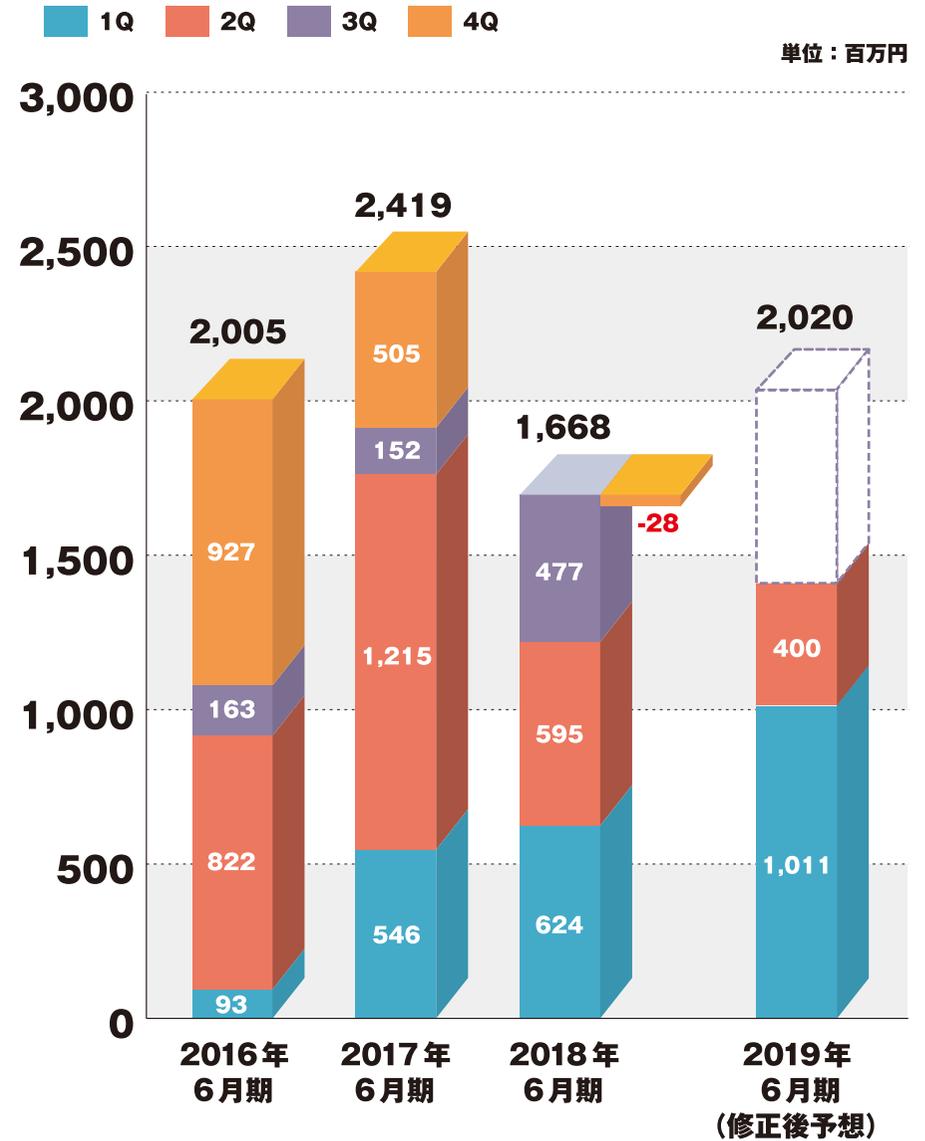
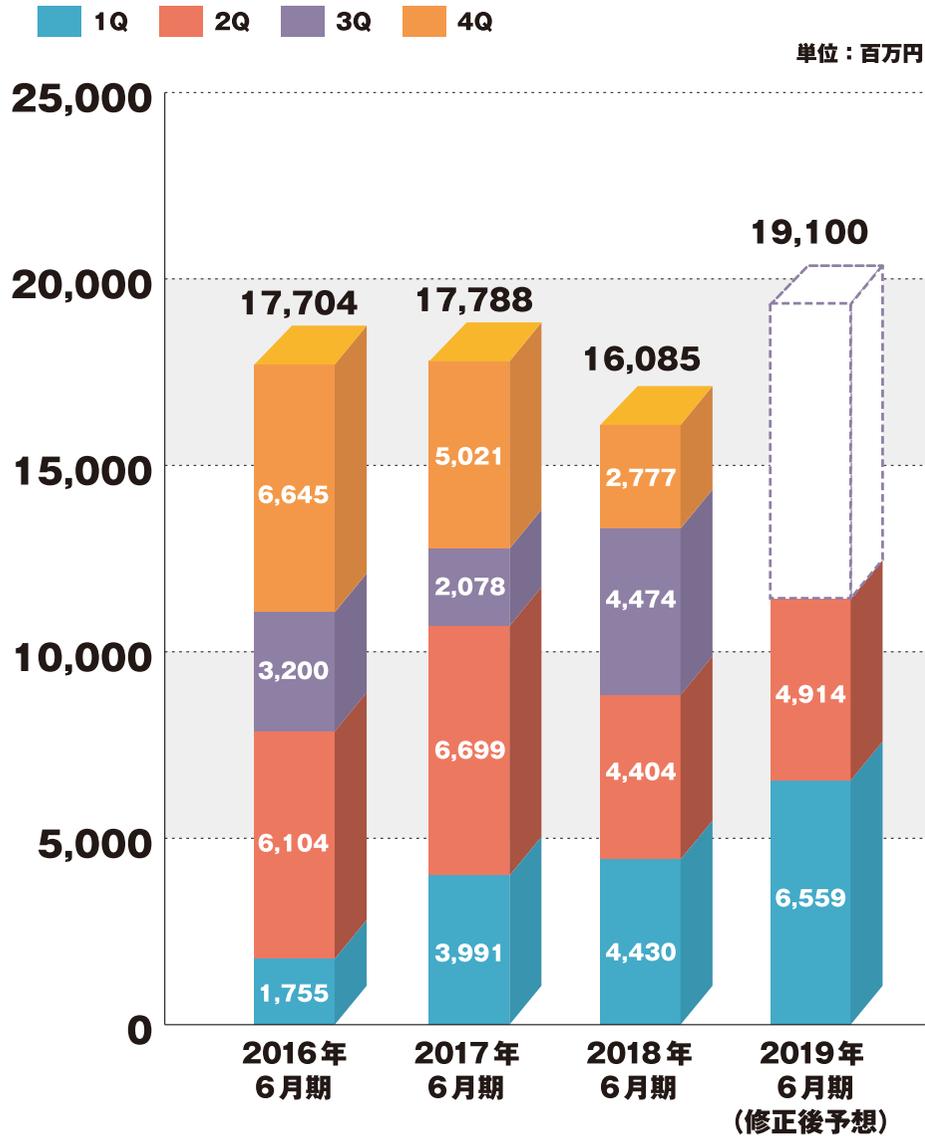
	2018年6月期第2四半期		2019年6月期第2四半期		増減	2019年6月期予想 (2018年12月13日修正)	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)			
売上高	8,834	100.0	11,473	100.0	2,639	19,100	100.0
不動産開発販売	8,545	96.7	11,180	97.4	2,635		
不動産仕入販売	108	1.2	76	0.7	▲31		
その他(不動産賃貸業等)	180	2.0	216	1.9	36		
売上原価	7,012	79.4	9,426	82.2	2,414		
売上総利益	1,821	20.6	2,046	17.8	225	3,450	18.1
販売費・一般管理費	602	6.8	634	5.5	31		
営業利益	1,218	13.8	1,412	12.3	193	2,020	10.6
営業外収益	1	0.0	3	0.0	1		
営業外費用	115	1.3	109	1.0	▲6		
経常利益	1,105	12.5	1,306	11.4	201	1,740	9.1
税引前四半期純利益	1,105	12.5	1,306	11.4	201		
法人税等(調整後)	346	3.9	399	3.5	52		
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	758	8.6	906	7.9	148	1,205	6.3
投資用ワンルームマンション等販売戸数	295		411		116		

四半期業績の推移



売上高

営業利益



連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

	2018年6月期第2四半期	2019年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲1,009	586
うち、たな卸資産の増減額（▲は増加）	▲1,434	▲1,056
うち、仕入債務の増減額（▲は減少）	399	437
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲804	▲8
有形固定資産の取得による支出	▲804	▲8
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,625	▲378
うち、長期借入れによる収入	4,733	4,200
うち、長期借入金返済による支出	▲3,124	▲4,249
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲188	199
現金及び現金同等物の期首残高	4,103	4,221
現金及び現金同等物の四半期末残高	3,914	4,421

株式の状況 (2018年12月末現在)

株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	25,158,100株
株主総数	12,263名

大株主 (上位10名)

株主名	持株数	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
日本トラスティ・サービス 信託銀行 (株) (信託口)	403,600	1.60
奥田 周二	311,000	1.24
(株) 明和	280,000	1.11
山下 良久	226,000	0.90
GMO クリック証券 (株)	173,400	0.69
熊本 久人	170,000	0.68
合計	8,952,000	35.58

所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数	持株比率 (%)
個人・その他	16,118,873	64.07
その他国内法人	7,307,000	29.04
外国人	593,400	2.36
証券会社	710,275	2.82
金融機関	428,500	1.70
自己株式	52	0.00

その他株式の状況

区分	株式数	比率 (%)
少数特定者持株数	9,209,752	36.61
浮動株数	7,485,242	29.75
投資信託持株数	403,600	1.60

本資料お取扱上のご注意

本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。

本資料を作成するに当たっては正確性を期すために慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。

本資料中の情報によって生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本資料中の業績予想ならびに将来見通しは、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれています。

そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及または記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることをご承知おきください。



【お問い合わせ先】 株式会社 アーバネットコーポレーション 経営管理部 IR担当

TEL:03-6630-3051 FAX:03-6630-3045 E-mail:un_ir@urbanet.co.jp