

2021年6月期第3四半期 決算説明会資料

2021年5月13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 2021 -3rd quarter-

2021.5.13



会社概要 (2021年3月末現在)

設立 1997年7月

資本金 2,693百万円

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
- その他不動産事業
 - ・ 不動産賃貸業 等
- ホテル事業
- 第二種金融商品取引業

役職員数

取締役	8名
監査役	3名
社員	45名
契約等	1名
子会社	6名
合計	63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
トライエッジ御茶ノ水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)入社

1976年8月 (株)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)(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
取締役副社長	田中 敦
取締役	赤井 渡
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

- 新型コロナウイルスの世界的な蔓延により、2020年の世界経済は記録的な落ち込みとなりましたが、2021年になってようやく各国でワクチン接種が本格的に始まり、海外景気は今後、成長が期待されております。しかしながら、回復のスピードには地域や国ごとに大きな差があり、また好調な製造業と、厳しい状況が続く宿泊・飲食関連業種などのサービス業との間に格差が生じていることから、当面の経済環境は全体的には回復基調ながら、地域的・業種的な二極化が鮮明になるものと思われれます。
- 国内経済においても、感染症の変異種の蔓延が著しく、蔓延防止重点措置や度重なる緊急事態宣言の発令、さらに生活様式の変化等を要因として、業種間の業績格差は拡大しております。また、継続的な金融緩和や堅調な海外市場を背景に、株式市場は底堅く推移しており、余剰資金は不動産市場にも流入しているものと思われれます。このため都心では事業用地価格が上昇するとともに、新築マンションの販売価格も高止まりしております。

- 当社の開発環境につきましては、困難な状況が継続しております。これは、ここ数年、優良な事業用地の品薄感が続いていることに加え、コロナ禍の中、投資用マンション市場に参入する開発業者の数が増えたことが背景にあり、当社が主にターゲットとしている東京23区内、駅徒歩10分圏内の用地に関して競合が激化し、価格が高騰しているものと思われます。一方で、販売環境は良好で、売却も順調に進んでおります。
- このような状況を踏まえ、当社グループは、これまで同様バランスのとれた仕入れと販売を進めてまいりますが、一方で、強化した財務基盤を活かし、選別購入の姿勢は維持しつつも、中長期的な観点から積極的に用地を購入してまいります。金融機関とは良好な関係を維持しており、資金調達も計画どおりできております。また、2020年10月に蒲田駅前に開業しました自社保有ホテルは現状、コロナ禍を見込んだ事業計画どおりの業績でほぼ推移しておりますが、今後につきましても、アフターコロナの状況を見据え、経営及び運営ノウハウを当社グループ内で蓄積し、事業領域多様化に努めてまいります。

貸借対照表

- 当社グループは従来より国内外の経済大変動に備え、財務基盤の強化並びに手元現金確保を重視した経営を続けており、コロナ禍においても当社グループの主要事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売は順調に運営できております。しかしながら、都心の不動産価格の高止まりにより、用地仕入が困難を極めていることから、仕掛販売用不動産は前期末比で7億27百万円減少、加えて現預金の減少等もあり、総資産は前期末比13億65百万円減少しました。
- 総負債は、工事竣工に伴う長期借入金の返済等により、前期末比21億63百万円減少しました。
- 純資産は、親会社株主に帰属する四半期純利益の積み増しが期末配当金の支払いを上回った結果、前期末比7億98百万円増加しました。

損益計算書

- 売上高は174億円、売上総利益率は19.3%となりました。営業利益は22億73百万円、経常利益は20億97百万円、固定資産(賃貸用不動産)の減損損失計上並びに法人税等の計上の結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は13億6百万円となりました。
- 通期業績予想数値に対する進捗率は、売上高が87%、各利益項目は100%を超えておりますが、これは主に今期の売上計上が第2、第3四半期に偏重しており、利益率の高いプロジェクトの売却が両四半期に集中したことによります。当社グループの主要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、竣工に伴う売上計上の時期や金額・利益率がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なりますが、今期についても計画通りに順調に販売が進んでいることから、現時点では通期業績予想数値は据え置きといたします。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、10億49百万円の増加となりました。これは、堅調な売上計上により税金等調整前四半期純利益が増加するとともに、厳しさを増す仕入環境においてたな卸資産が減少したこと、及び法人税等の支払いが増加したことによるものです。
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、主に自社保有ホテルの設備・備品等に係る投資により、20百万円の減少となりました。
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、主に工事竣工に伴う長期借入金の返済並びに配当金の支払いにより、22億20百万円の減少となりました。

2021年6月期(第24期)販売予定及び実績(2021年3月末現在)

区分	プロジェクト名	戸数	売買状況	工事状況	計上	
自社開発用地契約済 674戸	投資用ワンルームマンション 674戸	グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート	12	計上済	竣工済	上期
		ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	39	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート桜上水	34	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート菊川	50	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート新高円寺	64	計上済	竣工済	上期
		メイクス新中野アジュールコート	74	計上済	竣工済	上下期
		ヴォーガコルテ久が原アジュールコート	62	計上済	竣工済	上下期
		アークマーク蒲田アジュールコート	35	計上済	竣工済	下期
		アジュールコート両国北斎通(店舗1戸含む)	64	計上済	竣工済	下期
		アジュールコート東大井	88	計上済	竣工済	下期
		アークマーク経堂アジュールコート	39	計上済	竣工済	下期
		ステージファースト田端アジュールコート	34	1/34	竣工済	下期
		ステージファースト経堂アジュールコート	49	契約済	竣工済	下期
		ジーベック大鳥居アジュールコート	30	契約済	竣工済	下期
買取再販	5物件	5	計上済		上期	
土地転売	1物件		計上済		下期	

※ 2022年6月期(第25期)以降 自社開発用地契約済 **1,644戸**(2021年3月末現在)

開発物件のご紹介

アジュールコート両国北斎通



所在地 東京都墨田区亀沢3丁目
交通 都営大江戸線「両国」駅 徒歩8分
戸数 64戸（店舗1戸含む）
竣工 2020年

アジュールコート東大井



所在地 東京都品川区東大井2丁目
交通 京急本線「立会川」駅 徒歩3分
戸数 88戸
竣工 2020年

トピックス

学生マンション開発プロジェクト第1号①

当社グループは、東京23区、駅から徒歩10分以内において投資用ワンルームマンションの開発を基軸事業としてまいりましたが、この度、学生専用マンションの開発に着手いたしました。

これは、少子化の環境下、大学キャンパスの都心回帰の動きが顕著であり、学生専用マンションの立地が当社グループの開発対象エリアと重なること、並びに長年培ったワンルームマンション開発のノウハウ・強みを活かせること等が背景にあります。

また、学生専用マンション開発事業に参入することで、当社グループが経営課題とする不動産開発事業の多様化が図られるものと考えております。

概要

所在地	東京都板橋区小茂根
交通	東京メトロ有楽町線・副都心線／西武線 「小竹向原」駅から徒歩9分
戸数	126戸
構造規模	RC造7階
着工	2020年11月上旬
竣工	2022年2月下旬予定



小竹向原PJ 外観パース

トピックス

学生マンション開発プロジェクト第1号②



小竹向原PJ スタディールーム



小竹向原PJ 食堂

連結財務諸表

連結貸借対照表

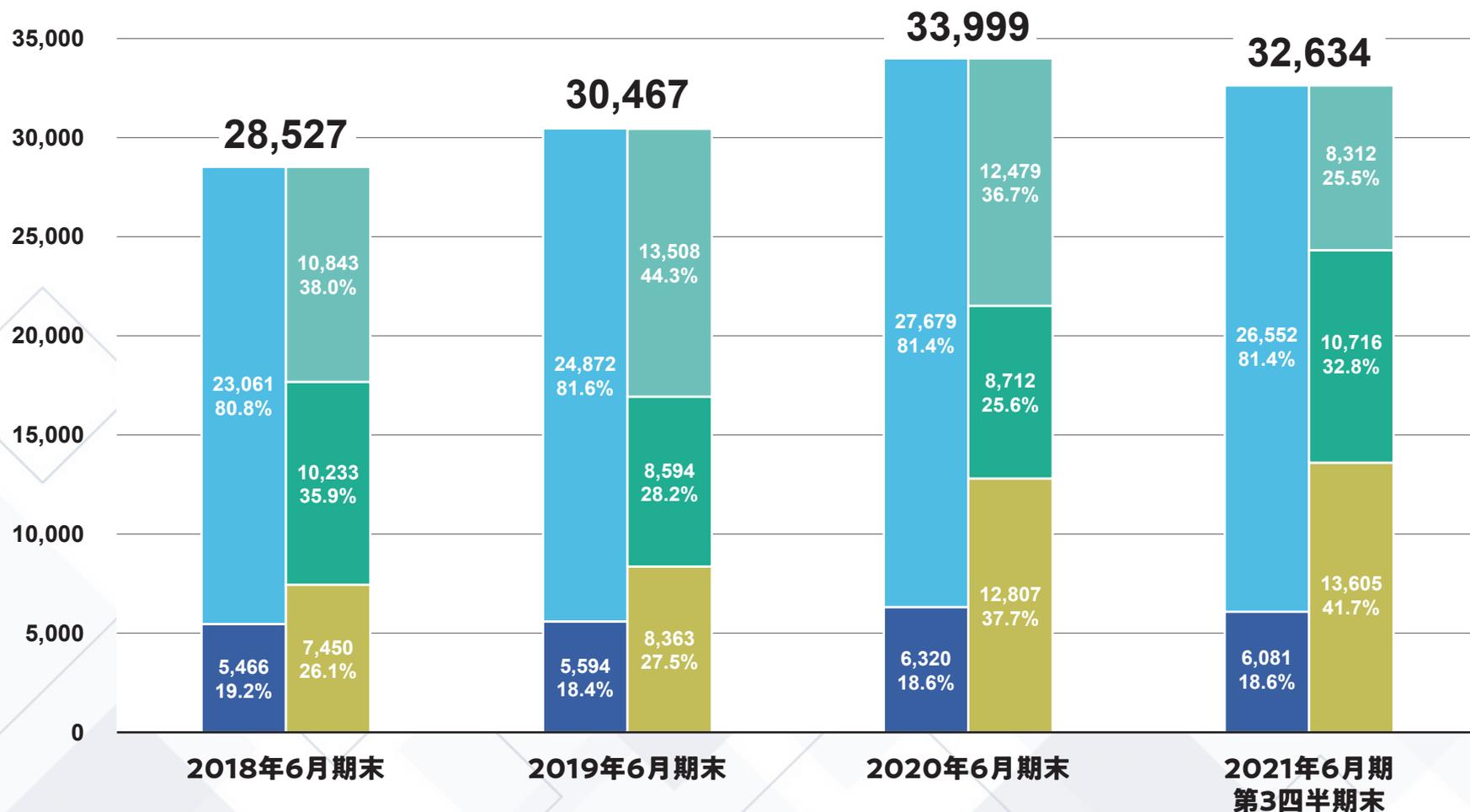
単位：百万円

	2020年6月期末		2021年6月期第3四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	27,679	81.4	26,552	81.4	△ 1,126
現金及び預金	8,908	26.2	7,716	23.6	△ 1,191
販売用不動産	2,351	6.9	2,820	8.6	468
仕掛販売用不動産	16,063	47.2	15,335	47.0	△ 727
その他	355	1.1	680	2.2	324
固定資産	6,320	18.6	6,081	18.6	△ 238
有形固定資産	5,725	16.8	5,522	16.9	△ 203
無形固定資産	1	0.0	1	0.0	0
投資その他の資産	593	1.8	557	1.7	△ 35
資産合計	33,999	100.0	32,634	100.0	△ 1,365
負債の部					
流動負債	12,479	36.7	8,312	25.5	△ 4,167
短期借入金	655	1.9	1,000	3.1	344
一年以内返済予定の長期借入金	9,231	27.2	5,179	15.9	△ 4,051
その他	2,593	7.6	2,132	6.5	△ 460
固定負債	8,712	25.6	10,716	32.8	2,003
長期借入金	8,607	25.3	10,594	32.5	1,987
その他	105	0.3	121	0.3	16
負債合計	21,192	62.3	19,028	58.3	△ 2,163
純資産の部					
株主資本	11,288	33.3	12,062	37.0	773
資本金	2,693	7.9	2,693	8.3	0
資本剰余金・利益剰余金	8,595	25.4	9,368	28.7	773
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
新株予約権	7	0.0	-	-	△ 7
非支配株主持分	1,510	4.4	1,543	4.7	32
純資産合計	12,807	37.7	13,605	41.7	798
負債及び純資産合計	33,999	100.0	32,634	100.0	△ 1,365

連結貸借対照表対比グラフ

■ 流動資産
 ■ 固定資産
 ■ 流動負債
 ■ 固定負債
 ■ 純資産

単位：百万円



連結損益計算書

単位：百万円

	2021年6月期 第3四半期		通期予想	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)		
売上高	17,400	100.0	20,000	100.0
売上原価	14,036	80.7	16,500	82.5
売上総利益	3,363	19.3	3,500	17.5
販売費・一般管理費	1,090	6.3	1,450	7.3
営業利益	2,273	13.1	2,050	10.3
営業外収益	3	0.0	5	0.0
営業外費用	179	1.0	285	1.4
経常利益	2,097	12.1	1,770	8.9
特別利益	7	0.0	—	—
特別損失	116	0.7	—	—
税引前当期(四半期)純利益	1,988	11.4	1,770	8.9
法人税等(調整後)	649	3.7	625	3.1
当期(四半期)純利益	1,339	7.7	1,145	5.7
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	32	0.2	45	0.2
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	1,306	7.5	1,100	5.5

投資用ワンルームマンション等販売戸数

562

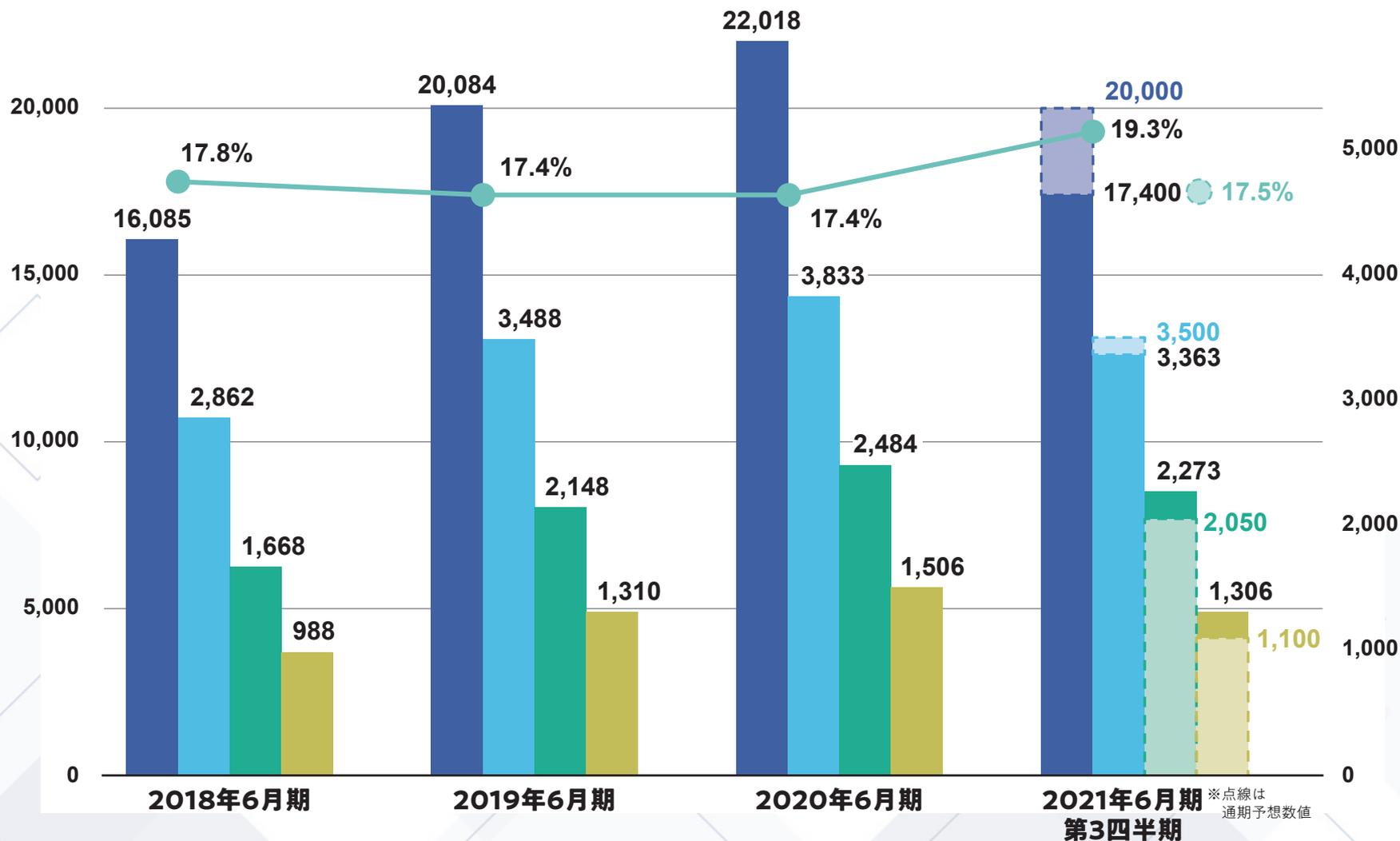
674

連結損益の状況

単位：百万円

■ 売上高 ■ 売上総利益 ■ 営業利益 ■ 親会社に帰属する当期（四半期）純利益 ● 売上総利益率

単位：百万円



連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2020年6月期第3四半期	2021年6月期第3四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,754	1,049
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 235	△ 20
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,220	△ 2,220
現金及び現金同等物の増減額	3,231	△ 1,191
現金及び現金同等物の期首残高	5,295	8,898
現金及び現金同等物の四半期末残高	8,526	7,706

株式の状況 (2021年3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	31,374,100株
株主総数	18,292名

大株主 (上位10位)

株主名	持株数	持株比率 (%)
(株)服部	5,616,000	17.90
(株)合田工務店	588,000	1.87
楽天証券(株)	510,600	1.63
塩田浩二	414,800	1.32
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	396,872	1.26
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
(株)SBI証券	333,645	1.06
奥田周二	314,100	1.00
(株)明和	280,000	0.89
合計	9,188,017	29.29

所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数	株式数比率 (%)
個人・その他	21,576,373	68.77
その他国内法人	7,368,501	23.49
金融商品取引業者	1,563,426	4.98
外国人	818,238	2.61
金融機関	47,500	0.15
自己株式	62	0.00
合計	31,374,100	100.00

その他株式の状況

区分	株式数	比率 (%)
少数特定者持株数	9,449,779	30.12
浮動株数	9,980,859	31.81

本資料のお取扱上のご注意

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並びに将来見通しは、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おります。

そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及又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があることをご承知おきください。