



FINANCIAL REPORT

FIRST QUARTER 2019

2018.11.9



会社概要 (2018年9月末現在)



設立 1997年7月

資本金 1,682百万円

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・一棟販売
 - ・分譲用マンション等の開発・販売
 - ・事業用地の仕入販売
 - ・設計・施工監理等の業務受託 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 | 34名 |
| | 契約等 | 2名 |
| | 子会社 | 8名 |
| | 合計 | 55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

Shinji Hattori

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

- 東京オリンピック・パラリンピック開催による再開発事業等の進展に加え、訪日外国人の増加等を背景に店舗・ホテル等の進出意欲が依然として強く、東京圏の商業地は平均変動率が6年連続上昇となり、上昇幅も昨年より拡大
(2018年9月発表「平成30年都道府県地価調査」 国土交通省参照)
- 都心部の地価高騰及びホテル開発の拡大に加え、マンションデベロッパーが都心部開発に傾注しているため、マンション開発用地の取得は依然、厳しい状態が継続

販売環境

分譲用マンション

- 当第1四半期における首都圏の分譲マンションの新規発売戸数は価格の高止まりと、販売戸数の調整を主因として、前期比7.6%減少し、新規発売分譲マンションの平均契約率は好不調の分岐点とされる70%を下回る(不動産経済研究所発表資料参照)

投資用ワンルームマンション

- 職人不足の恒久化と、開発用地が更地でないことが多いため、工期が長期化傾向
- 都心の地価高騰の現状でも、低金利政策の継続により、他に優良な利回りの商品がないことから、販売は好調に推移

連結決算ハイライト



貸借対照表

- 当四半期末の連結総資産は前期末に比べ 16 億円減少
- 物件の販売が好調に推移したことにより、「たな卸資産」が減少するとともに、プロジェクト資金融資の返済により、長期借入金も減少
これは、開発用地の仕入れについては契約ベースでは堅調に推移しているが、当四半期での決済が少なかったことによる

損益計算書

- 大型物件の計上により、売上高は第 1 四半期として過去最高の 65 億円となる
- 販管費の軽減に努めた結果、前年同期比で営業利益率が向上

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、たな卸資産の減少により、資金が増加した結果、19 億円の増加
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、プロジェクト資金の返済が進んだことにより、22 億円の減少
- このため、当四半期末の現金及び現金同等物は、前期末に比べて 2 億円減少

2019年6月期(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9月末現在) | 工事状況 (2018年11月9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 | 27/35 | 竣工済 | 上期 |
| | | AXAS 武蔵小山アジールコート | 55 | 35/55 | 竣工済 | 上期 |
| | | STAGE FIRST 両国Ⅱアジールコート | 43 | 1/43 | 竣工済 | 上期 |
| | | メイクスデザイン入谷アジールコート | 38 | 契約済 | 竣工済 | 上期 |
| | | 東高円寺PJ | 42 | 契約済 | 2018/11 竣工 | 上期 |
| | | KERRIA 西馬込アジールコート | 95 | 契約済 | 竣工済 | 下期 |
| | | 新富町ⅡPJ | 48 | 契約済 | 2018/12 竣工予定 | 下期 |
| | | 新御徒町ⅢPJ | 54 | 契約済 | 2019/2 竣工予定 | 下期 |
| | | 芝浦PJ | 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 | 契約済 | 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 | 1/6 | リフォーム中 | 上下期 | |
| 土地転売 | 2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 1,316戸(2018年11月9日現在)

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



**アジュールコート
池上**

所在地
大田区西蒲田二丁目

交通
東急池上線
「池上」駅 徒歩5分



**COMFORIA
滝野川**

所在地
北区滝野川七丁目

交通
都営三田線
「西巣鴨」駅 徒歩8分



**AXAS 目白
アジュールコート**

所在地
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



**AXAS
武蔵小山
アジュールコート**

所在地
品川区小山四丁目

交通
東急目黒線
「武蔵小山」駅 徒歩3分



**STAGE FIRST
両国II
アジュールコート**

所在地
墨田区亀沢三丁目

交通
都営大江戸線
「両国」駅 徒歩8分

CSR 活動



学生限定の立体アートコンペ

「アート・ミーツ・アーキテチャー・コンペティション(AAC)」主催

AACは当社が開発したマンションのエントランスホールに常設展示する立体アートを学生限定で募集するアートコンペ。2001年に若手アーティストの発掘・支援・育成を目的としてスタートし、今年で18年目。最優秀賞に選ばれた学生には賞金100万円を贈呈し、その作品は実際にマンションのエントランスホールにて常設展示。

AAC2018は、本年10月23日に最終審査が行われ、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。

AACはメセナ活動として認定され、メセナアワード2017を受賞しております。



最優秀賞

らい こうれい
雷 康寧
「Be water my friend」
東京藝術大学 大学院
美術研究科 彫刻専攻



優秀賞

さ の けいすけ
佐野 圭亮
「現の秤」
東京藝術大学 大学院
美術研究科 漆芸専攻



優秀賞

ほった みつひこ
堀田 光彦
「精神の美」
東京藝術大学 大学院
美術研究科 工芸専攻



「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」の活動がメセナとして認定され、また同協議会が主催する「メセナアワード2017」にて優秀賞「アートの玄関賞」を受賞しました。

CSR 活動



第21回 みちのく YOSAKOI まつりに協賛しました

当社は 2011 年 3 月 11 日に発生しました東日本大震災後、現在に至るまで地域の復旧復興に少しでも寄与できればと東北地方を中心に支援活動を続けております。今後も微力ながら地域に貢献出来るよう努力をしていくとともに、復興支援を継続して実施していく所存でございます。



連 結 財 務 諸 表

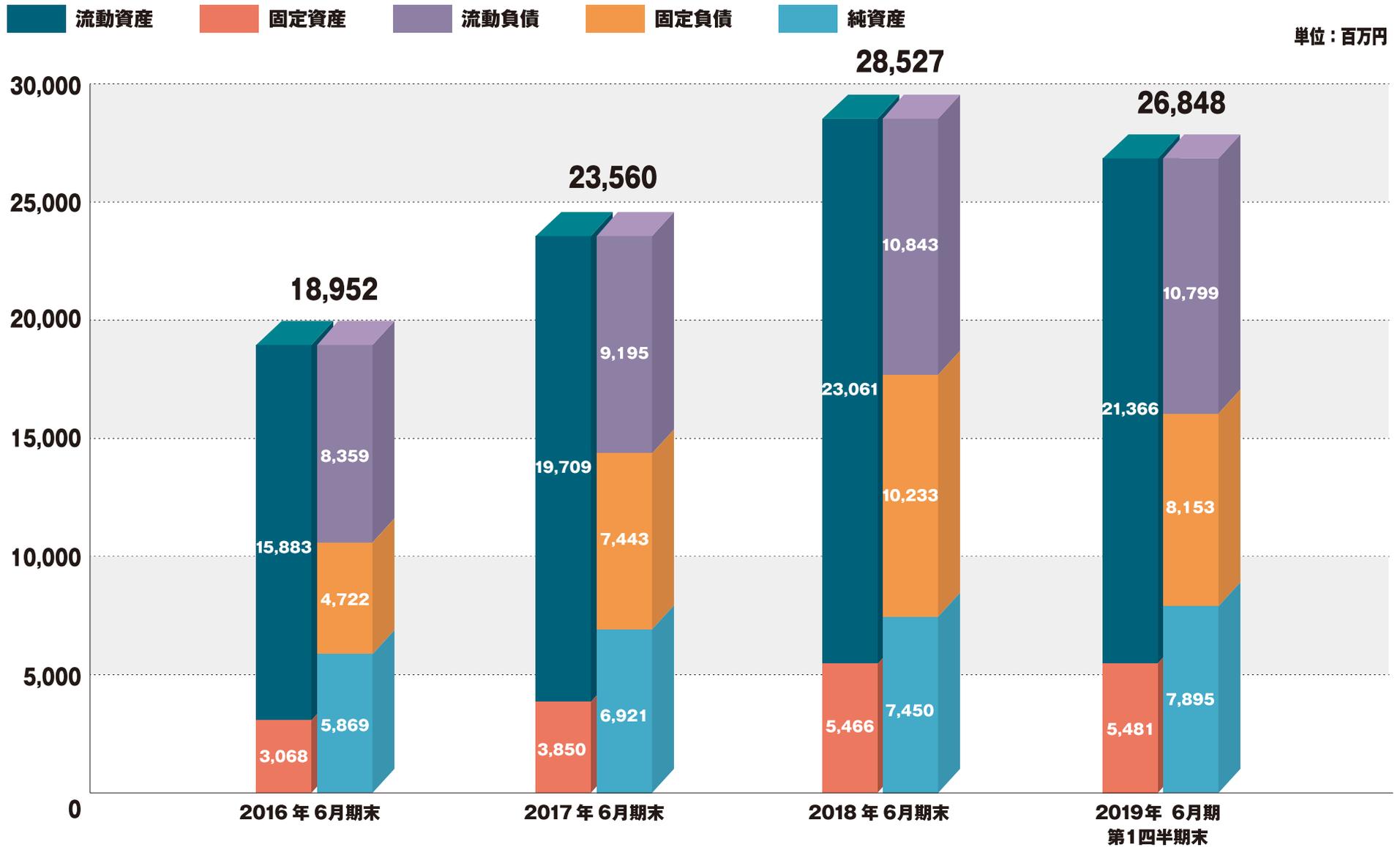
連結貸借対照表



単位：百万円

| | 2018年6月期末 | | 2019年6月期第1四半期末 | | 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 | 21,366 | 79.6 | ▲1,695 |
| 現金及び預金 | 4,231 | 14.8 | 3,973 | 14.8 | ▲257 |
| 販売用不動産 | 2,618 | 9.2 | 3,267 | 12.2 | 649 |
| 仕掛販売用不動産 | 16,006 | 56.1 | 13,611 | 50.7 | ▲2,394 |
| その他 | 206 | 0.7 | 514 | 1.9 | 307 |
| 固定資産 | 5,466 | 19.2 | 5,481 | 20.4 | 15 |
| 有形固定資産 | 4,902 | 17.2 | 4,902 | 18.3 | 0 |
| 無形固定資産 | 3 | 0.0 | 3 | 0.0 | 0 |
| 投資その他の資産 | 560 | 2.0 | 576 | 2.1 | 16 |
| 資産合計 | 28,527 | 100.0 | 26,848 | 100.0 | ▲1,679 |
| 負債の部 | | | | | |
| 流動負債 | 10,843 | 38.0 | 10,799 | 40.2 | ▲43 |
| 短期借入金 | 195 | 0.7 | 285 | 1.1 | 90 |
| 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 | 8,082 | 30.1 | ▲48 |
| その他 | 2,481 | 8.7 | 2,412 | 9.0 | ▲69 |
| 固定負債 | 10,233 | 35.9 | 8,153 | 30.4 | ▲2,079 |
| 長期借入金 | 10,098 | 35.4 | 8,012 | 29.8 | ▲2,085 |
| その他 | 135 | 0.5 | 141 | 0.5 | 5 |
| 負債合計 | 21,077 | 73.9 | 18,953 | 70.6 | ▲2,123 |
| 純資産の部 | | | | | |
| 株主資本 | 7,442 | 26.1 | 7,887 | 29.4 | 444 |
| 資本金 | 1,682 | 5.9 | 1,682 | 6.3 | 0 |
| 資本剰余金・利益剰余金 | 5,760 | 20.2 | 6,204 | 23.1 | 444 |
| 自己株式 | ▲0 | ▲0.0 | ▲0 | ▲0.0 | 0 |
| 新株予約権 | 7 | 0.0 | 7 | 0.0 | 0 |
| 純資産合計 | 7,450 | 26.1 | 7,895 | 29.4 | 444 |
| 負債・純資産合計 | 28,527 | 100.0 | 26,848 | 100.0 | ▲1,679 |

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1四半期 | | 2019年6月期第1四半期 | | 増減 | 2019年6月期予想 | 構成比率(%) |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 金額 | 構成比率(%) | 金額 | 構成比率(%) | | | |
| 売上高 | 4,430 | 100.0 | 6,559 | 100.0 | 2,129 | 17,550 | 100.0 |
| 不動産開発販売 | 4,291 | 96.9 | 6,432 | 98.1 | 2,140 | | |
| 不動産仕入販売 | 54 | 1.2 | 31 | 0.5 | ▲22 | | |
| その他(不動産賃貸業等) | 84 | 1.9 | 95 | 1.5 | 10 | | |
| 売上原価 | 3,483 | 78.6 | 5,246 | 80.0 | 1,763 | | |
| 売上総利益 | 947 | 21.4 | 1,312 | 20.0 | 365 | 3,150 | 17.9 |
| 販売費・一般管理費 | 323 | 7.3 | 301 | 4.6 | ▲21 | | |
| 営業利益 | 624 | 14.1 | 1,011 | 15.4 | 386 | 1,750 | 10.0 |
| 営業外収益 | 0 | 0.0 | 3 | 0.1 | 2 | | |
| 営業外費用 | 58 | 1.3 | 53 | 0.8 | ▲5 | | |
| 経常利益 | 566 | 12.8 | 961 | 14.7 | 395 | 1,510 | 8.6 |
| 税引前四半期純利益 | 566 | 12.8 | 961 | 14.7 | 395 | | |
| 法人税等(調整後) | 176 | 4.0 | 290 | 4.4 | 114 | | |
| 親会社に帰属する当期(四半期)純利益 | 389 | 8.8 | 670 | 10.2 | 280 | 1,030 | 5.9 |

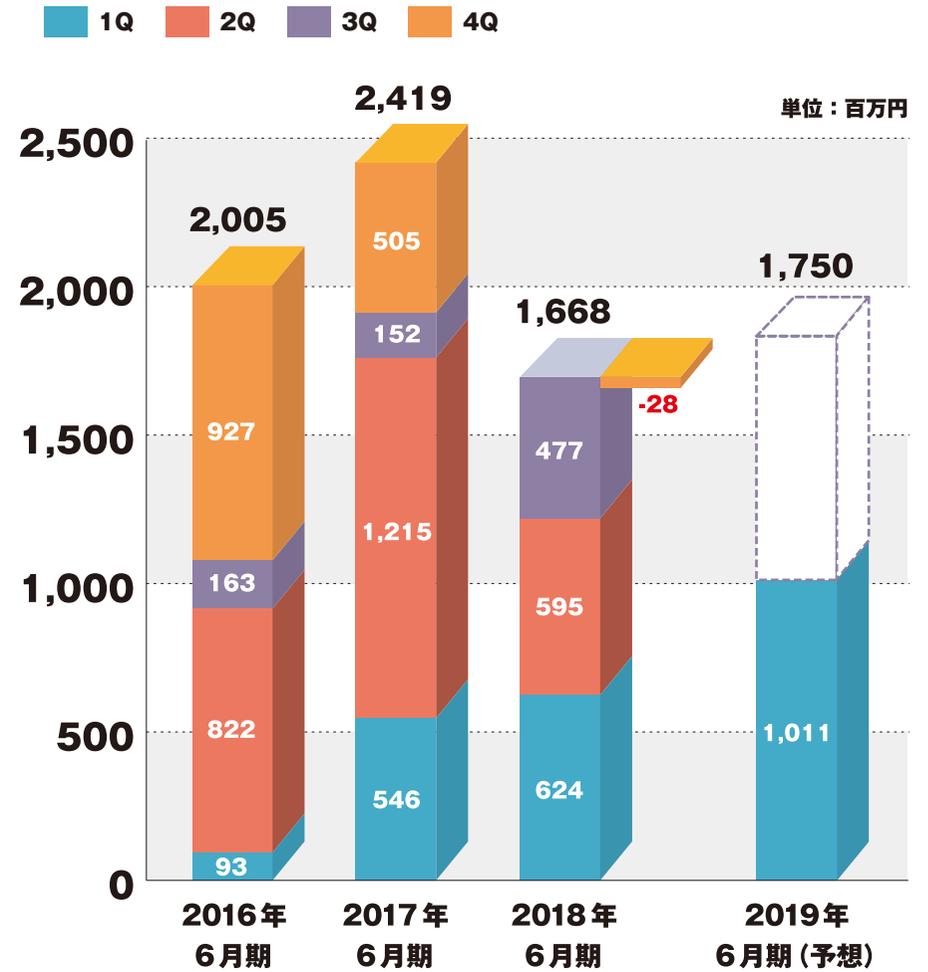
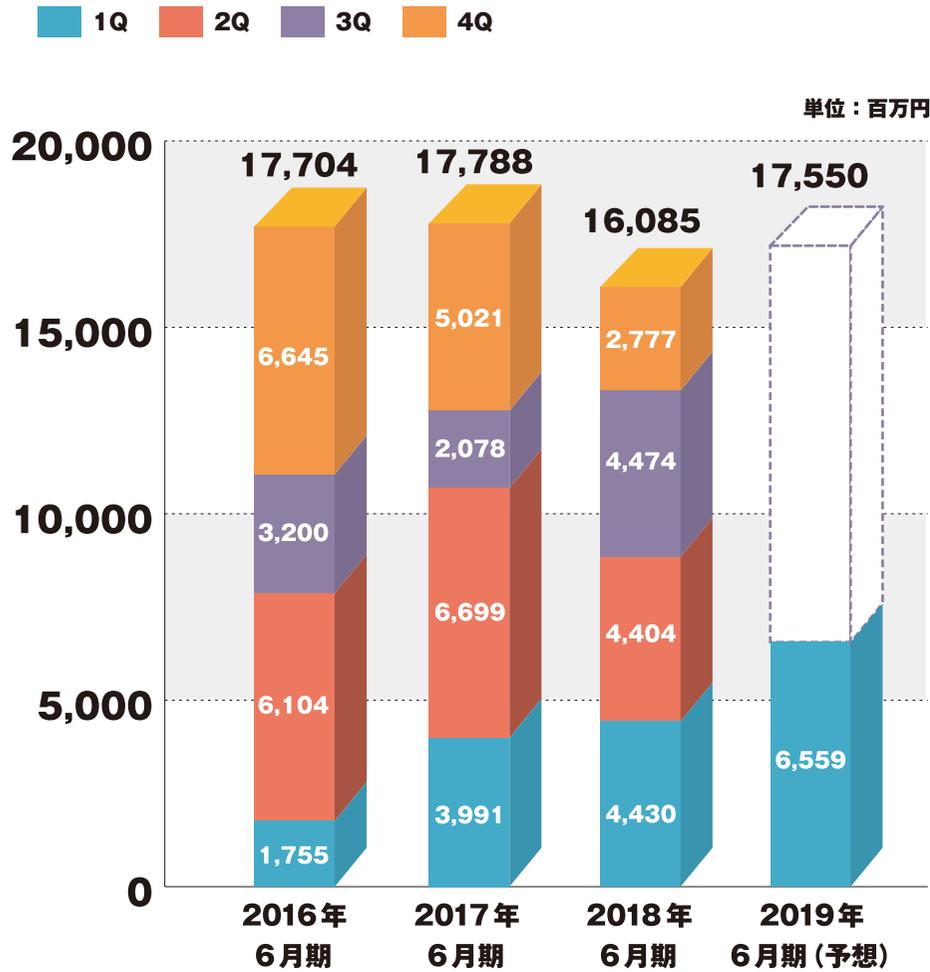
| | | | |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| 投資用ワンルームマンション等販売戸数 | 122 | 250 | 128 |
|---------------------------|------------|------------|------------|

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1四半期 | 2019年6月期第1四半期 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | ▲524 | 1,986 |
| うち、たな卸資産の増減額（▲は増加） | ▲1,305 | 1,744 |
| うち、仕入債務の増減額（▲は減少） | 1,459 | ▲59 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | ▲779 | ▲0 |
| 有形固定資産の取得による支出 | ▲779 | ▲0 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 940 | ▲2,243 |
| うち、長期借入れによる収入 | 2,282 | 467 |
| うち、長期借入金返済による支出 | ▲1,603 | ▲2,601 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | ▲363 | ▲257 |
| 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 | 3,740 | 3,963 |

株式の状況 (2018年9月末日現在)



株式の状況

| | |
|----------|-------------|
| 発行可能株式総数 | 64,000,000株 |
| 発行済株式総数 | 25,144,100株 |
| 株主総数 | 12,419名 |

大株主 (上位10名)

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 (%) |
|--------------------------------|-----------|----------|
| (株) 服部 | 5,616,000 | 22.34 |
| 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 |
| 楽天証券 (株) | 400,200 | 1.59 |
| 日本トラスティ・サービス 信託銀行 (株) (信託口) | 392,100 | 1.56 |
| 奥田 周二 | 311,000 | 1.24 |
| (株) 明和 | 280,000 | 1.11 |
| 吉田 知広 | 248,500 | 0.99 |
| 熊本 久人 | 170,000 | 0.68 |
| 合計 | 9,189,800 | 36.55 |

所有者別株式分布状況

| 株主名 | 持株数 | 持株比率 (%) |
|---------|------------|----------|
| 個人・その他 | 15,805,076 | 62.86 |
| その他国内法人 | 7,377,800 | 29.34 |
| 証券会社 | 919,972 | 3.66 |
| 外国人 | 625,100 | 2.49 |
| 金融機関 | 416,100 | 1.65 |
| 自己株式 | 52 | 0.00 |

その他株式の状況

| 区分 | 持株数 | 比率 (%) |
|----------|-----------|--------|
| 少数特定者持株数 | 9,447,552 | 37.57 |
| 浮動株数 | 7,381,630 | 29.36 |
| 投資信託持株数 | 392,100 | 1.56 |

ご清聴ありがとうございました