

2019年6月期第3四半期 決算説明会資料

2019年5月10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

THIRD QUARTER 2019

2019.5.10



会社概要 (2019年3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

■第二種金融商品取引業

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

- 都心におけるマンション開発用地は、オフィス建設の活況が続き、インバウンド増加期待を背景に店舗・ホテル業界の進出意欲も依然盛んなことから、仕入れは一層の厳しさを増しております。
- 都心への利便性の高い人気エリア・駅周辺の地価は未だ上昇を続けております。
- 人手不足を主な要因とした建設費の高止まりや建設工期の長期化は続いております。

販売環境

分譲用マンション

- 都心の新築マンションは、地価の高騰や、建設費の高止まりにより平均価格は高水準となっておりますが、供給戸数は、5年前（2013年度）に比べ40%強減少したこともあり、需要が供給を上回り、一時落ち込んでいた契約率は本年3月には73%まで回復しております。

投資用ワンルームマンション

- 都心・駅近という好立地の物件は、販売価格が上昇し、収入源である家賃の若干の上昇はあるものの、全体としては利回りが低下しております。しかしながら、良好な資金調達とマイナス金利による投資環境を背景に、相続税対策物件を求める富裕層や年金不安による若年層等による購入意欲は堅調で、供給が追いつかない状況です。

連結決算ハイライト

貸借対照表

- 資産の部は、当四半期までに今期売上計上物件の大半が計上済となったことから、「販売用不動産」が大きく減少する一方、「現預金」が増加し、開発用地仕入も堅調であったことから、「仕掛販売用不動産」も増加した結果、「総資産」は拡大しております。
- 負債の部は、「未払法人税等」などの流動負債が増加する一方、売上計上による「長期借入金」の減少を中心とした固定負債の減少により、負債全体は減少いたしました。
- 当四半期までの利益の積み上げにより純資産は増加いたしました。

損益計算書

- 当四半期までに今期売上計上予定物件のほぼ90%まで進捗しました。
- 営業利益、経常利益、親会社に帰属する四半期純利益は2018年12月に修正を発表した通期業績予想を上回る数値ではありますが、予想どおりの進捗であるため、通期業績予想は据え置いております。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入れに対して売上計上が先行したことにより、プラスとなりました。
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、用地仕入によるプラスを売上計上によるマイナスが上回ったことによりマイナスとなりました。
- 投資活動によるキャッシュ・フローを併せて、前期末に比べ当四半期末の現預金は増加いたしました。

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 (2019年3月末現在)	工事状況 (2019年5月10日現在)	計上	
自社開発用地契約済 655戸+α	投資用ワンルームマンション 634戸 +①②の 販売戸数 (α)	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
		ステージファースト両国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	42/48	竣工済	上下期
		ケリア西馬込アジールコート	95	計上済	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	39/54	竣工済	下期
		HT アジール芝浦	34	計上済	竣工済	下期
		幡ヶ谷PJ	45	契約予定	竣工済	下期(4戸)~来期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰアジールコート(①)	40	契約済	竣工済	下期~来期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅱアジールコート(②)	60	契約済	竣工済	下期~来期
		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		契約済	竣工済	下期	
買取再販	6物件	6	5/6	竣工済	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 1,461戸+上記①②の残戸数(2019年5月10日現在)

トピックス①

遮音性能を高めた新タイプの
ワンルームマンションを開発・販売

独自性のある、ターゲットを絞ったマンションの開発の一環として遮音性能を高めた新しいタイプのワンルームマンションが 2019 年 3 月、港区芝浦に完成し、当第 3 四半期に計上されました。

音を気にせずに生活したいという方々の需要に応え、ワンルームマンションながらも周囲の騒音が気にならないだけでなく、楽器演奏や映画鑑賞を大きな音量で楽しむことが可能になります。

- ▶ 渋谷区幡ヶ谷に同タイプのワンルームマンションが竣工済
(下期 (4 戸) ~ 来期売上計上予定)
- ▶ 建築音響研究の権威である日本大学理工学部建築学科特任教授 井上勝夫氏の指導により遮音性能を確認

名 称	HT アジール芝浦
所 在 地	東京都港区芝浦
交 通	JR 山手線「田町」駅徒歩 5 分 / 都営三田線「三田」駅徒歩 7 分
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上 11 階
賃貸戸数	34 戸 (住宅 33 戸・店舗 1 戸)
竣 工	2019 年 3 月



トピックス②

「ケリア西馬込アジュールコート」 全住協優良事業審査会による第9回 優良事業賞を受賞

一般社団法人全国住宅産業協会（東京都千代田区）第9回優良事業審査会による審査の結果、中高層分譲住宅部門において当社開発物件の投資用ワンルームマンション「ケリア西馬込アジュールコート」が優良事業賞を受賞いたしました。

選評

外観デザイン、エントランスに設置したモニュメント、住戸内の豊かな収納やオリジナルコンパクトキッチンなど、きめ細かい工夫や配慮が散りばめられています。



外観

名 称	ケリア西馬込アジュールコート
所 在 地	東京都大田区中馬込
交 通	都営浅草線「西馬込」駅徒歩8分
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上5階
賃貸戸数	95戸
竣 工	2018年10月



アプローチ エントランス



エントランスに設置したモニュメント

CSR 活動



学生限定立体アートコンペ AAC 2019 作品募集開始



難民支援機関のシェルタープロジェクトへ寄付

今年4月、当社はUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）が行っている避難生活を送っている難民へシェルターを提供するプロジェクトの趣旨に賛同し、16家族分のシェルターの寄付を行いました。



当社社長（左）と国連 UNHCR 協会の星野理事・事務局長

連結財務諸表

連結貸借対照表



単位：百万円

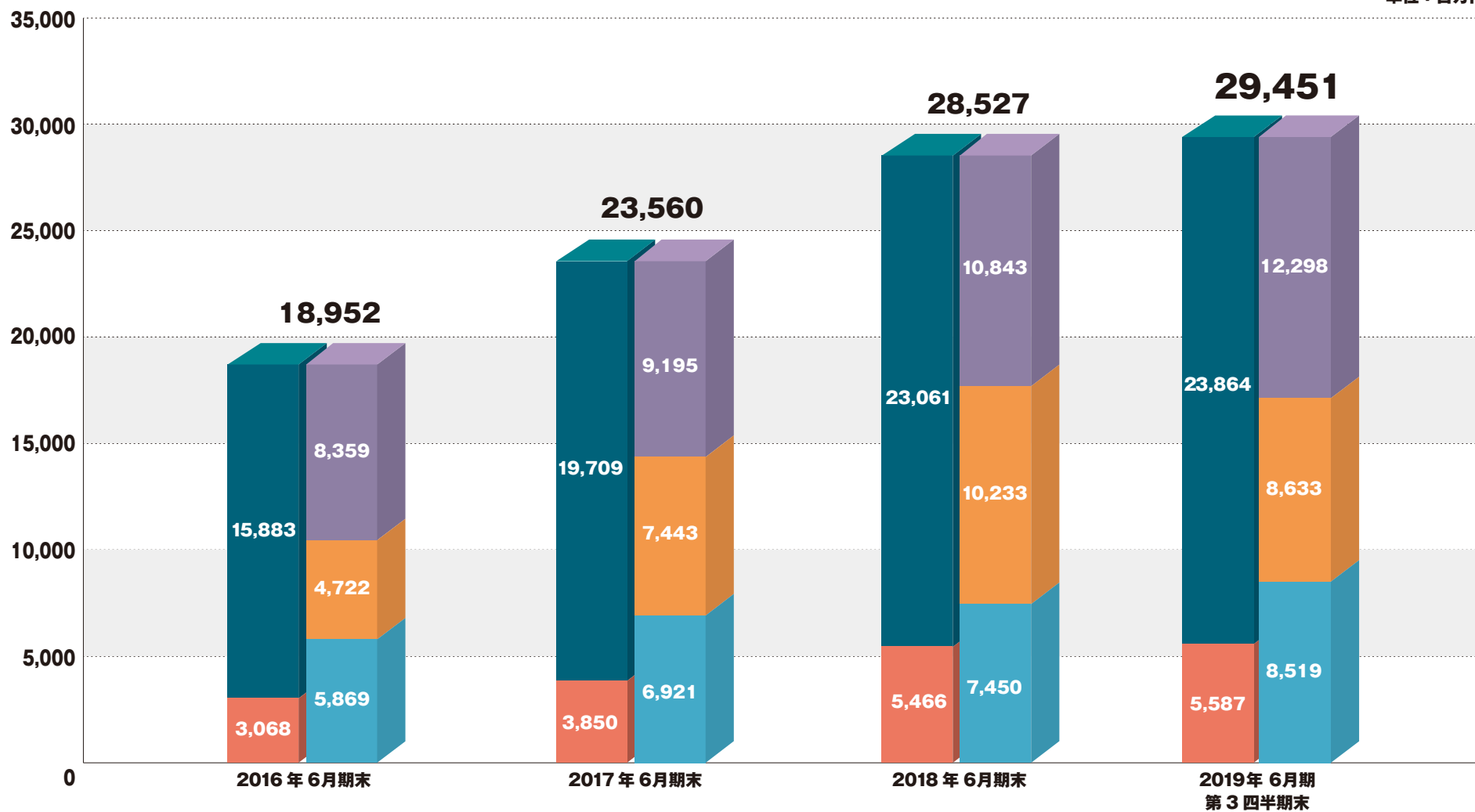
	2018年6月期末		2019年6月期第3四半期		増減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	23,061	80.8	23,864	81.0	802
現金及び預金	4,231	14.8	5,759	19.6	1,527
販売用不動産	2,618	9.2	951	3.2	▲1,666
仕掛販売用不動産	16,006	56.1	16,954	57.6	948
その他	206	0.7	198	0.7	▲7
固定資産	5,466	19.2	5,587	19.0	121
有形固定資産	4,902	17.2	4,991	17.0	88
無形固定資産	3	0.0	3	0.0	0
投資その他の資産	560	2.0	592	2.0	32
資産合計	28,527	100.0	29,451	100.0	924
負債の部					
流動負債	10,843	38.0	12,298	41.8	1,455
短期借入金	195	0.7	394	1.3	199
一年以内償還予定の社債	36	0.1	—	—	▲36
一年以内返済予定の長期借入金	8,130	28.5	9,387	31.9	1,256
その他	2,481	8.7	2,517	8.5	35
固定負債	10,233	35.9	8,633	29.3	▲1,600
長期借入金	10,098	35.4	8,497	28.9	▲1,600
その他	135	0.5	136	0.5	0
負債合計	21,077	73.9	20,932	71.1	▲144
純資産の部					
株主資本	7,442	26.1	8,511	28.9	1,068
資本金	1,682	5.9	1,685	5.7	2
資本剰余金・利益剰余金	5,760	20.2	6,826	23.2	1,066
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	8,519	28.9	1,068
負債・純資産合計	28,527	100.0	29,451	100.0	924

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

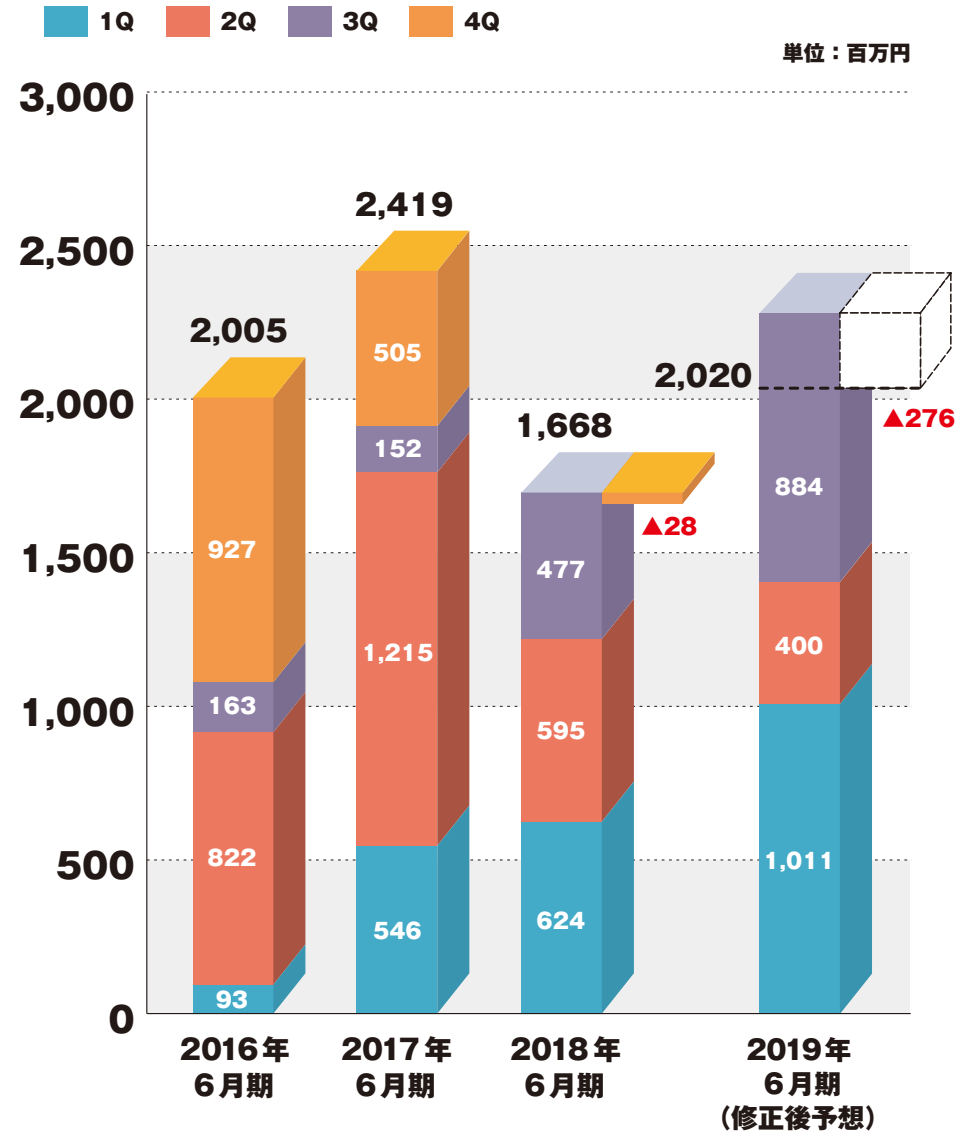
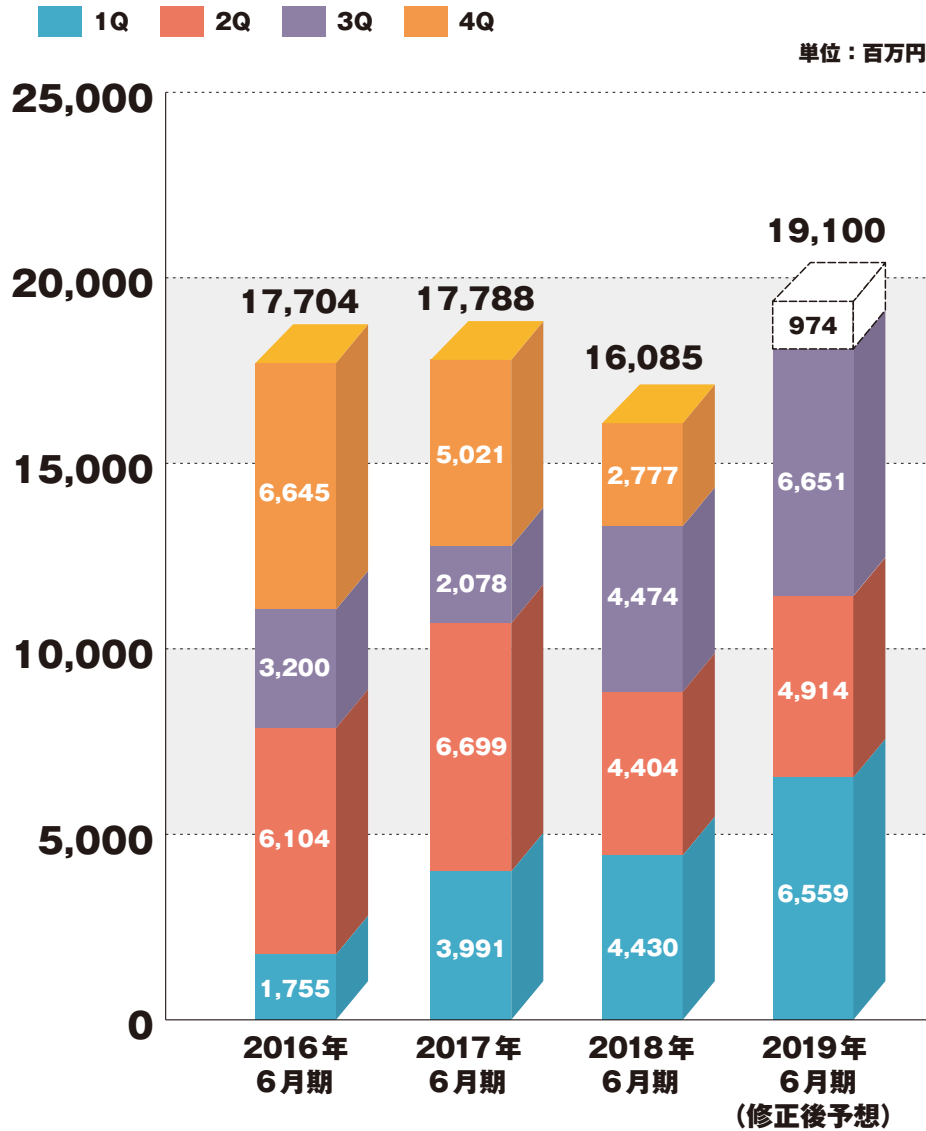
	2018年6月期第3四半期		2019年6月期第3四半期		増減	2019年6月期予想 (2018年12月13日修正)	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)			
売上高	13,308	100.0	18,125	100.0	4,816	19,100	100.0
不動産開発販売	12,817	96.3	17,614	97.2	4,796		
不動産仕入販売	171	1.3	181	1.0	10		
その他(不動産賃貸業等)	319	2.4	328	1.8	9		
売上原価	10,719	80.5	14,847	81.9	4,128		
売上総利益	2,588	19.5	3,277	18.1	688	3,450	18.1
販売費・一般管理費	892	6.7	981	5.4	88		
営業利益	1,695	12.7	2,296	12.7	600	2,020	10.6
営業外収益	2	0.0	4	0.0	1		
営業外費用	163	1.2	184	1.0	21		
経常利益	1,535	11.5	2,115	11.7	580	1,740	9.1
税引前四半期純利益	1,535	11.5	2,115	11.7	580		
法人税等(調整後)	486	3.7	650	3.6	163		
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	1,048	7.9	1,465	8.1	417	1,205	6.3
投資用ワンルームマンション等販売戸数	462		612		150		

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3四半期	2019年6月期第3四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	▲586	2,153
うち、税金等調整前四半期純利益	1,535	2,115
うち、たな卸資産の増減額（▲は増加）	▲1,273	718
うち、仕入債務の増減額（▲は減少）	587	▲884
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲804	▲67
うち、有形固定資産の取得による支出	▲804	▲65
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,063	▲558
うち、長期借入れによる収入	6,124	8,064
うち、長期借入金の返済による支出	▲4,783	▲8,408
現金及び現金同等物の増減額（▲は減少）	▲326	1,527
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	3,776	5,749

株式の状況 (2019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	25,158,100 株
株主総数	12,112 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
楽天証券(株)	539,000	2.14
服部 弘信	484,000	1.92
奥田 周二	312,700	1.24
(株)明和	280,000	1.11
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 1300000	195,925	0.78
熊本 久人	170,000	0.68
木村 義純	164,000	0.65
合計	9,049,625	35.97

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	15,875,386	63.10
その他国内法人	7,208,100	28.65
外国人	752,400	2.99
金融商品取引業者	1,245,552	4.95
金融機関	76,600	0.30
自己株式	62	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	9,143,387	36.34
浮動株数	7,532,319	29.94
投資信託持株数	40,000	0.16

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