

# 2019年6月期 決算説明会資料

2019年8月9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

2019

2019.8.9



# 会社概要 (2019年6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

<b>役職員数</b>	取締役	8名
	監査役	3名
	社員	39名
	契約等	2名
	子会社	8名

**合計 60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

- 都心におけるマンション開発用地は、人や企業の東京一極集中により、オフィス建設の活況は続き、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旺盛のため、用地価格の上昇により仕入は一層の厳しさを増しております。
- 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

- 首都圏の新築マンションは地価の高騰等により平均価格は高止まりとなっており、供給戸数を絞ることにより契約率が回復をみせているものの、顧客の新築離れが進み、在庫の増加をみせております。

### 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、利回りの低下傾向は続いていますが、販売は堅調であり、近年大手不動産デベロッパーも参入しており、投資用ワンルームマンションがメジャーな商品として定着してきています。
- 一部金融機関の不正融資や不動産会社の不祥事が続く中、金融機関の不動産投資への融資姿勢は若干厳しくなっていますが、相続税対策物件を求める富裕層や将来不安による若年層等による購入意欲は堅調で、供給が追い付かない状況は変わっておりません。
- 潤沢な資金を集めたファンドやリートが、収益物件として不動産投資をターゲットとして、従来よりも小さな総戸数物件にも触手を伸ばしてきたことが、投資用ワンルームマンションの品薄感を増大させております。

# 連結決算ハイライト



## 貸借対照表

- 総資産 300 億円、現預金 50 億円以上という当期目標は達成されましたが、前期末と比較して「販売用不動産」が増加する一方、2021 年 6 月期用の開発用地仕入は用地高額化と将来リスクもあり、「仕掛販売用不動産」が減少しました。
- 負債は、売上の堅調と「仕掛販売用不動産」の減少から「長期借入金」を中心とした「固定負債」が減少する一方、シンジケートローンの借り入れ等の「短期借入金」を中心に「流動負債」が増加しております。
- 利益の積み上げにより純資産は増加し、株主資本は 80 億円を超えております。

## 損益計算書

- 当期売上高は 200 億円を超え、2018 年 12 月 13 日に開示いたしました「通期連結業績予想の修正に関するお知らせ」に記載しました物件を含め利益率の向上に資する物件の売却により利益面も修正予想の数値を上回りました。

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、厳しい用地仕入に対して堅調であった売上計上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、堅調な売上計上により金融機関への返済が進んだ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、当期末の現預金は前期末と比較して増加いたしました。

## 2019年6月期（第22期）販売実績



区分	プロジェクト名	戸数	売買状況 (2019年6月末現在)	工事状況	計上	
自社開発用地契約済 671戸	投資用ワンルームマンション 650戸	アジュールコート池上	63	計上済	竣工済	上期
		COMFORIA 滝野川	123	計上済	竣工済	上期
		AXAS 目白アジュールコート	35	計上済	竣工済	上期
		AXAS 武蔵小山アジュールコート	55	計上済	竣工済	上期
		ステージファースト両国Ⅱアジュールコート	43	計上済	竣工済	上期
		メイクスデザイン入谷アジュールコート	38	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート東高円寺	42	計上済	竣工済	上期
		AXAS 銀座アジュールコート	48	計上済	竣工済	上下期
		ケリア西馬込アジュールコート	95	計上済	竣工済	下期
		ステージグランデ新御徒町アジュールコート	54	計上済	竣工済	下期
		HT アジュール芝浦	34	計上済	竣工済	下期
		ミュージシャンズヴィラ幡ヶ谷	45	4/45	竣工済	下期～今期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰアジュールコート	40	6/40	竣工済	下期～今期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅱアジュールコート	60	10/60	竣工済	下期～今期
		その他 21戸	アジュールデューク目黒（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		計上済	竣工済	下期	
買取再販	7物件	7	計上済	竣工済	通期	
土地転売	3物件		計上済		通期	



## 2020年6月期（第23期）販売予定



区分	プロジェクト名	戸数	売買状況 (2019年8月9日現在)	工事状況 (2019年8月9日現在)	計上	
自社開発用地契約済 734戸	投資用ワンルームマンション 731戸	ミュージシャンズヴィラ幡ヶ谷	41	契約済	竣工済	上期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰアジュールコート	34	契約済	竣工済	上期
		グランドコンシェルジュ大森本町Ⅱアジュールコート	50	契約済	竣工済	上期
		メイクスデザイン糀谷アジュールコート	48	契約済	竣工済	上期
		根岸PJ	90	契約済	2019年11月竣工予定	上期
		駒込PJ	37	契約済	2019年12月竣工予定	下期
		不動前PJ	46	契約済	2020年2月竣工予定	下期
		桜上水ⅡPJ	130	契約済	2020年2月竣工予定	下期
		中野本町PJ	74	契約済	2020年2月竣工予定	下期
		馬込ⅢPJ	45/60	契約済	2020年3月竣工予定	下期～来期
		千歳烏山PJ	39/52	販売中	2020年4月竣工予定	下期～来期
		西巣鴨ⅢPJ	44	契約済	2020年5月竣工予定	下期
		蒲田ⅣPJ	53	契約予定	2020年6月竣工予定	下期
その他3戸	三軒茶屋ⅡPJ（店舗）	3	契約済	2019年11月竣工予定	上期	
買取再販	8物件	8			通期	

※ 2021年6月期（第24期）以降 自社開発用地契約済 880戸

# トピックス ホテル事業・自社開発プロジェクト



## 「ホテルアジール東京蒲田」着工

- 所在地 東京都大田区西蒲田7丁目30番5号
- JR京浜東北線・東急池上線・多摩川線  
「蒲田駅」徒歩3分
- 地上15階 客室数48室 湯治施設有
- 竣工 2020年5月完成



エントランスロビーイメージ

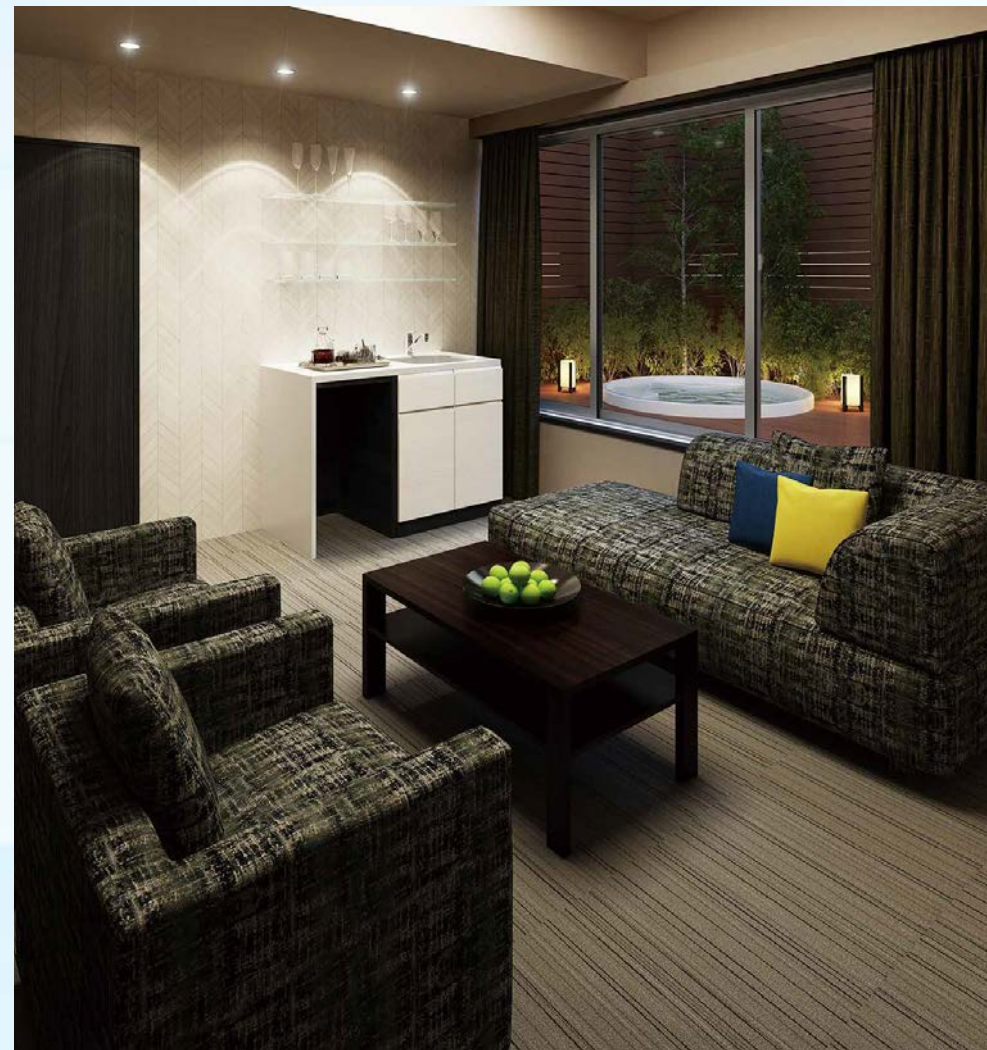


外観完成イメージ



# トピックス ホテル事業・自社開発プロジェクト

## 内観完成イメージ



## 2020年6月期 通期連結業績予想



単位：百万円

	2018年6月期		2019年6月期		2020年6月期(予想)	
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)
売上高	16,085	100.0	20,084	100.0	21,380	100.0
売上原価	13,222	82.2	16,595	82.6	17,500	81.9
売上総利益	2,862	17.8	3,488	17.4	3,880	18.1
販売費・一般管理費	1,194	7.4	1,340	6.7	1,500	7.0
営業利益	1,668	10.4	2,148	10.7	2,380	11.1
営業外収益	5	0.0	4	0.0	5	0.0
営業外費用	233	1.4	238	1.2	295	1.4
経常利益	1,440	9.0	1,913	9.5	2,090	9.8
税引前当期純利益	1,440	9.0	1,913	9.5	2,090	9.8
法人税等	411	2.5	642	3.2	610	2.8
法人税等調整額	40	0.2	△38	△0.2	30	0.1
親会社に帰属する当期純利益	988	6.1	1,310	6.5	1,450	6.8

## 株主還元

2018年6月期より開始いたしました、「株主優待制度」を2019年6月13日に開示いたしましたとおり、2019年6月期をもって廃止いたしました。わずか2年の実施の間に多くのご意見をいただいております。最も多かったのはポイントによる不公平感でありました。基本的に法人株主の方は優遇制度に対してメリットはありませんし、少数株の保有の株主の方は対象とならず、一定以上の株数保有の株主の方も不満も寄せられました。これをもって、当社は株主還元の基本は配当であるとの初心に帰るとともに、2020年6月期からの配当を従来から実施してきました法人税等調整額の影響を除いた利益の35%を還元することから一歩踏み出して40%を還元させていただくことといたしました。



## CSR 活動

### AAC 2019 一次審査会を実施

当社が主催する学生限定アートコンペ「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION (AAC) 2019」に今年も数多くのご応募をいただきました。

7月11日に一次審査会を開催し、最終審査に進む入賞3作品、及び入選8作品が決定しました。

最終審査会は10月24日に開催され、最優秀賞に選ばれた作品は、下町風情を残す町並みにトラディショナルモダンをコンセプトとした外観デザインの（仮称）根岸プロジェクトのエントランスホールに恒久展示されます。



（仮称）根岸プロジェクトの外観



一次審査会の様子



作品が設置されるスペース

# 連結財務諸表

# 連結貸借対照表

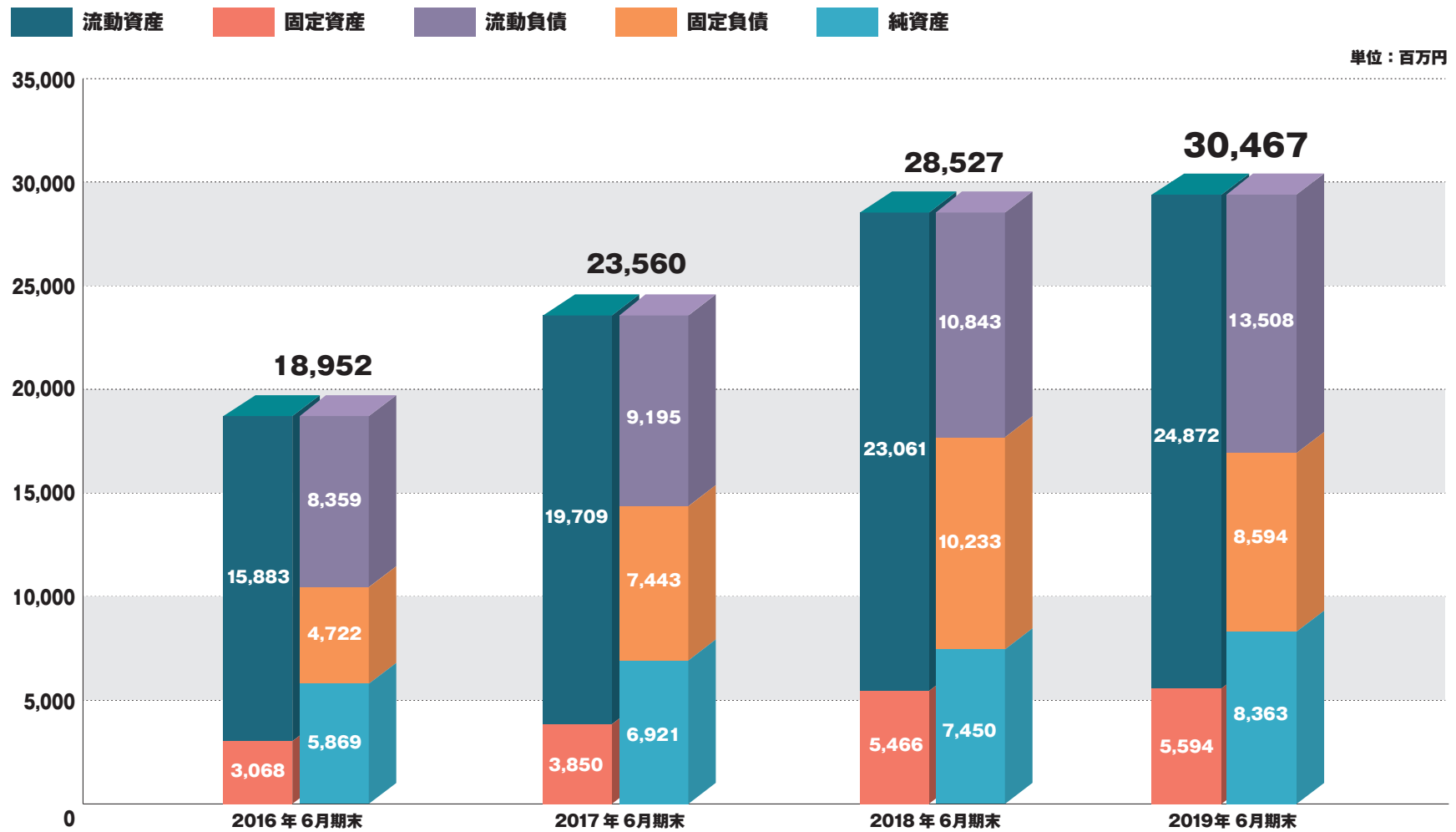


単位：百万円

	2018年6月期末		2019年6月期末		増減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
<b>資産の部</b>					
流動資産	23,061	80.8	24,872	81.6	1,810
現金及び預金	4,231	14.8	5,305	17.4	1,073
販売用不動産	2,618	9.2	3,762	12.3	1,144
仕掛販売用不動産	16,006	56.1	15,499	50.9	▲ 506
その他	206	0.7	305	1.0	99
固定資産	5,466	19.2	5,594	18.4	128
有形固定資産	4,902	17.2	4,996	16.4	93
無形固定資産	3	0.0	3	0.0	▲ 0
投資その他の資産	560	2.0	595	2.0	35
<b>資産合計</b>	<b>28,527</b>	<b>100.0</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>1,939</b>
<b>負債の部</b>					
流動負債	10,843	38.0	13,508	44.3	2,665
短期借入金	195	0.7	723	2.4	528
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	8,879	29.1	748
その他	2,481	8.7	3,906	12.8	1,424
固定負債	10,233	35.9	8,594	28.2	▲ 1,639
長期借入金	10,098	35.4	8,473	27.8	▲ 1,624
その他	135	0.5	120	0.4	▲ 15
<b>負債合計</b>	<b>21,077</b>	<b>73.9</b>	<b>22,103</b>	<b>72.5</b>	<b>1,026</b>
<b>純資産の部</b>					
株主資本	7,442	26.1	8,356	27.4	913
資本金	1,682	5.9	1,685	5.5	2
資本剰余金・利益剰余金	5,760	20.2	6,671	21.9	910
自己株式	▲ 0	▲ 0.0	▲ 0	▲ 0.0	▲ 0
新株予約権	7	0.0	7	0.0	▲ 0
<b>純資産合計</b>	<b>7,450</b>	<b>26.1</b>	<b>8,363</b>	<b>27.5</b>	<b>913</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>28,527</b>	<b>100.0</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>1,939</b>



# 連結貸借対照表対比グラフ



# 連結損益計算書



単位：百万円

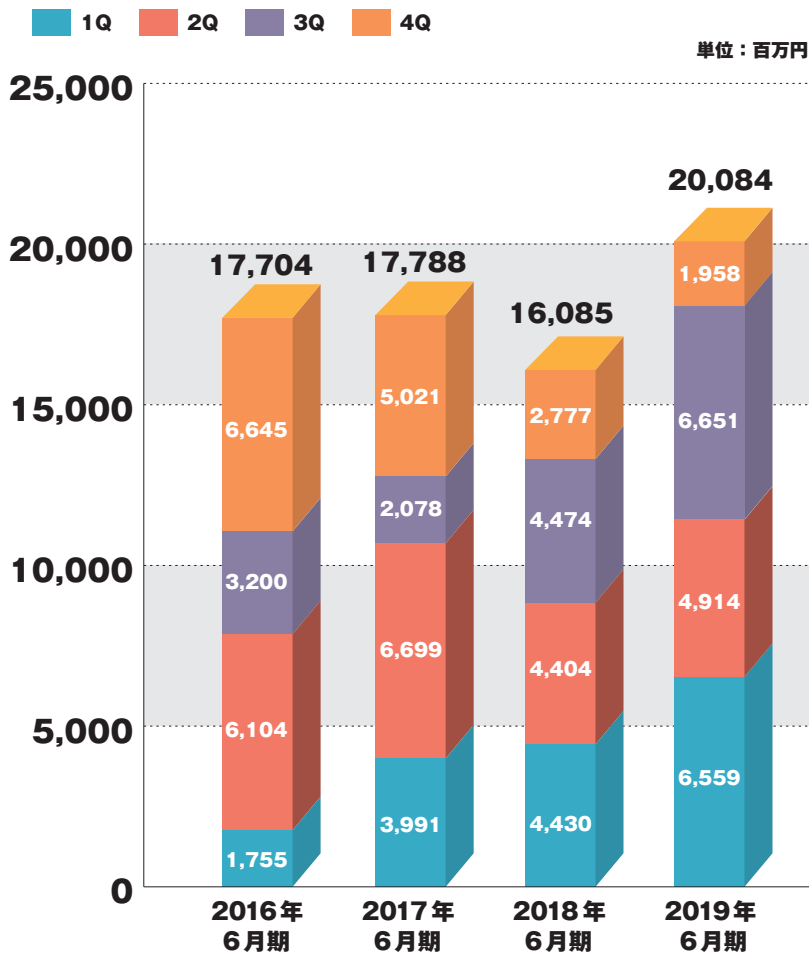
	2018年6月期		2019年6月期		増減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
売上高	16,085	100.0	20,084	100.0	3,998
不動産開発販売	15,448	96.0	19,392	96.6	3,944
不動産仕入販売	217	1.4	250	1.2	32
その他（不動産賃貸業等）	419	2.6	440	2.2	20
売上原価	13,222	82.2	16,595	82.6	3,372
売上総利益	2,862	17.8	3,488	17.4	626
販売費・一般管理費	1,194	7.4	1,340	6.7	146
営業利益	1,668	10.4	2,148	10.7	479
営業外収益	5	0.0	4	0.0	▲ 1
営業外費用	233	1.4	238	1.2	5
経常利益	1,440	9.0	1,913	9.5	473
税引前当期純利益	1,440	9.0	1,913	9.5	473
法人税等（調整後）	451	2.8	603	3.0	151
親会社に帰属する当期純利益	988	6.1	1,310	6.5	321

投資用ワンルームマンション等販売戸数	556	671	115
--------------------	-----	-----	-----

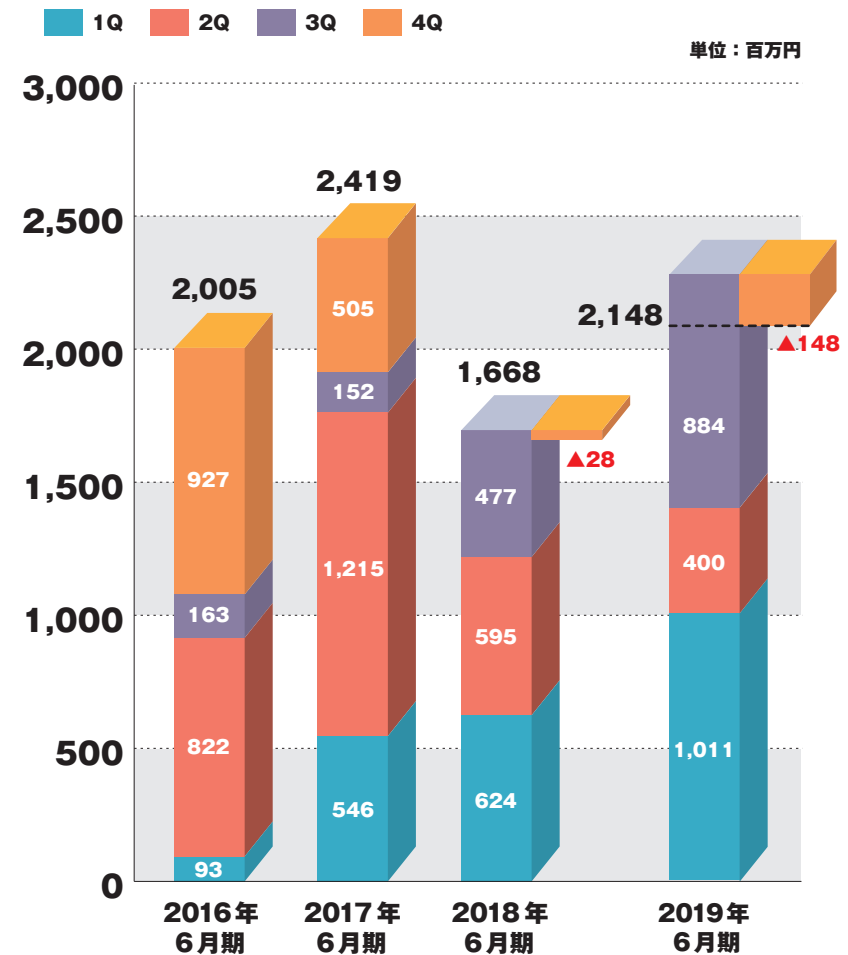
# 四半期業績の推移



## 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	2019年6月期
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>▲ 1,600</b>	<b>2,043</b>
	うち、税金等調整前当期純利益	1,440	1,913
	うち、たな卸資産の増減額 (▲は増加)	▲ 3,164	▲ 637
	うち、仕入債務の増減額 (▲は増加)	1,220	408
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>▲ 1,388</b>	<b>▲ 167</b>
	うち、有形固定資産の取得による支出	▲ 1,385	▲ 160
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		<b>3,106</b>	<b>▲ 801</b>
	うち、長期借入れによる収入	9,804	9,286
	うち、長期借入金の返済による支出	▲ 6,072	▲ 10,162
<b>現金及び現金同等物の増減額 (▲は減少)</b>		<b>117</b>	<b>1,073</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>		<b>4,103</b>	<b>4,221</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>		<b>4,221</b>	<b>5,295</b>

## 各種指標の推移



	2015年6月期	2016年6月期	2017年6月期	2018年6月期	2019年6月期
売上高 (百万円)	11,910	17,704	17,788	16,085	20,084
営業利益 (百万円)	1,652	2,005	2,419	1,668	2,148
営業利益率 (%)	13.9	11.3	13.6	10.4	10.7
経常利益 (百万円)	1,395	1,720	2,158	1,440	1,913
経常利益率 (%)	11.7	9.7	12.1	9.0	9.5
当期純利益 (百万円)	873	1,139	1,465	988	1,310
資本金 (百万円)	1,653	1,654	1,673	1,682	1,685
発行済株式総数 (株)	24,958,400	24,974,400	25,091,900	25,144,100	25,158,100
純資産額 (百万円)	5,081	5,869	6,921	7,450	8,363
総資産額 (百万円)	15,576	18,952	23,560	28,527	30,467
1株当たり当期純利益 (EPS) (円)	41.57	45.64	58.59	39.36	52.09
1株当たり純資産額 (BPS) (円)	203.43	234.60	275.54	296.01	332.15
1株当たり配当額 (円)	13.00	16.00	21.00	16.00	18.00
自己資本利益率 (%)	21.2	20.8	23.0	13.8	16.59
自己資本比率 (%)	32.6	30.9	29.3	26.1	27.4
株価収益率 (PER) (倍)	7.8	6.2	7.2	9.2	6.7
純資産倍率 (PBR) (倍)	1.6	1.1	1.5	1.2	1.0
配当性向 (%)	34.8	35.1	35.8	40.7	34.6
配当利回り (%)	4.0	5.7	5.0	4.4	5.2
期末時価総額 (百万円)	8,136	7,042	10,588	9,152	8,754



# 株式の状況 (2019年6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	12,769 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
奥田 周二	312,700	1.24
(株)明和	280,000	1.11
JP モルガン証券(株)	226,100	0.90
山下 良久	226,000	0.90
熊本 久人	170,000	0.68
木村 義純	164,000	0.65
福部 雄一	164,000	0.65
合計	8,930,800	35.50

## 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	17,439,695	69.32
その他国内法人	7,143,000	28.39
外国人	119,200	0.47
金融商品取引業者	339,943	1.35
金融機関	116,200	0.46
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	9,024,562	35.87
浮動株数	8,535,733	33.93

## 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