

2020年6月期第1四半期 決算説明会資料

2019年11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 R E P O R T

FIRST QUARTER
2020

2019.11.8

会社概要 (2019年9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

役職員数

取締役	8名
監査役	3名
社員	38名
契約等	2名
子会社	8名

合計 59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 (2019年10月1日現在)

代表取締役社長	服部 信治
取締役副社長	田中 敦
取締役専務	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

- 東京都内の1月1日時点の路線価は前年比で平均4.9%上昇しました。6年連続の路線価上昇で、上昇率も拡大しております。これは、訪日外国人の増加に加え、人口や企業の東京一極集中の継続により、オフィス・店舗・ホテルの進出によるものであります。
- 人手不足は解消の兆しが見られず、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

- 7～9月の首都圏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戸当たり平均単価は6,000万円を超えました。価格の高騰により、供給戸数を圧縮したため販売戸数は減少し、9月末在庫数は6,780戸と前年同月末比730戸増加しております。(不動産経済研究所調べ)

投資用ワンルームマンション

- 首都圏における駅近の好立地は、地価高騰や物件そのものの減少から仕入が一層難しくなり、販売物件戸数も前年に比べて減少しております。一方、販売価格の上昇による利回り低下傾向にもかかわらず、相続税対策物件を求める富裕層や将来の資産形成を目的とした若年層による購入意欲は堅調を維持しており、需要が供給を上回る状況は継続しております。首都圏では、就労目的で流入する単身の若年層と、高齢者の単身世帯割合も増加しており、ワンルームマンションのニーズが継続していることも、投資需要が堅調である要因であります。

連結決算ハイライト



貸借対照表

- 資産の部は、竣工済のプロジェクトが計画どおり売上計上となったことから、前期末と比較して「販売用不動産」が減少した一方、開発用地の仕入についても3物件が購入できたこともあり「仕掛販売用不動産」が増加したほか、現預金も増加しました。販売の堅調に対し、仕入については、都心の地価上昇と将来リスクもあり、当社は現在慎重に開発用地を購入しております。
- 負債の部は、堅調な売上により「買掛金」が減少いたしました。

損益計算書

- 第1四半期は販売計画どおり推移し、売上高は43億円を達成し、半期予想81億円に向けて、順調なスタートとなりました。
- 利益率の高い物件の売上計上があったことから、売上総利益率は大きく上昇しました。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、拡大基調のマイナスに転じました。
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、3物件の購入による借入れもありプラスとなりました。

2020年6月期(第23期)販売予定及び実績



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 735戸 投資用ワンルームマンション 732戸	ミュージシャンズヴィラ幡ヶ谷	41	計上済	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	31/34	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	42/50	竣工済	上期
	メイクスデザイン糞谷アジュールコート	48	計上済	竣工済	上期
	アジュールコート台東根岸	90	契約済	竣工済	上期
	駒込PJ	38	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	契約予定	2020年3月竣工予定	下期～来期
	西巢鴨ⅢPJ	44	契約済	2020年5月竣工予定	下期
	蒲田ⅣPJ	53	契約済	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12月竣工予定	上期
買取再販	8物件	8	2/8		通期

※ 2021年6月期(第24期)以降 自社開発用地契約済 1,048戸(2019年11月8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)



ミュージシャンズ
ヴィラ幡ヶ谷

所在地 渋谷区幡ヶ谷

交通 京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩 4 分



メイクスデザイン 糀谷
アジュールコート

所在地 大田区本羽田

交通 京急空港線「糀谷」駅徒歩 8 分



グランドコンシェルジュ
大森本町 I アジュールコート

所在地 大田区大森本町

交通 京急本線「平和島」駅徒歩 6 分



グランドコンシェルジュ
大森本町 II アジュールコート

所在地 大田区大森本町

交通 京急本線「平和島」駅徒歩 6 分

トピックス CSR 活動



学生限定の立体アートコンペ

「アート・ミーツ・アーキテクチャー・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19年目。最優秀賞に選ばれた学生には賞金100万円を贈呈し、その作品は実際にエントランスホールにて常設展示。

2019年10月24日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞が決定いたしました。



今年の作品設置場所となったアジュールコート台東根岸



最終審査会の様子



表彰式の様子

トピックス CSR 活動



今年の入賞3作品



最優秀賞

「the city」

白谷 琢磨 (しらたに たくま)
東京藝術大学大学院 美術研究科 彫刻専攻



優秀賞

「Neighbor」

番原 耕一郎 (ばんばら こういちろう)
広島市立大学大学院 芸術学研究科
総合造形芸術専攻



優秀賞

「半分の阿吽(あうん)」

五十嵐 亮太 (いがらしりょうた)
東京藝術大学大学院 美術研究科 デザイン専攻

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。

「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。当社が行っている「AAC」の活動は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。



連結財務諸表

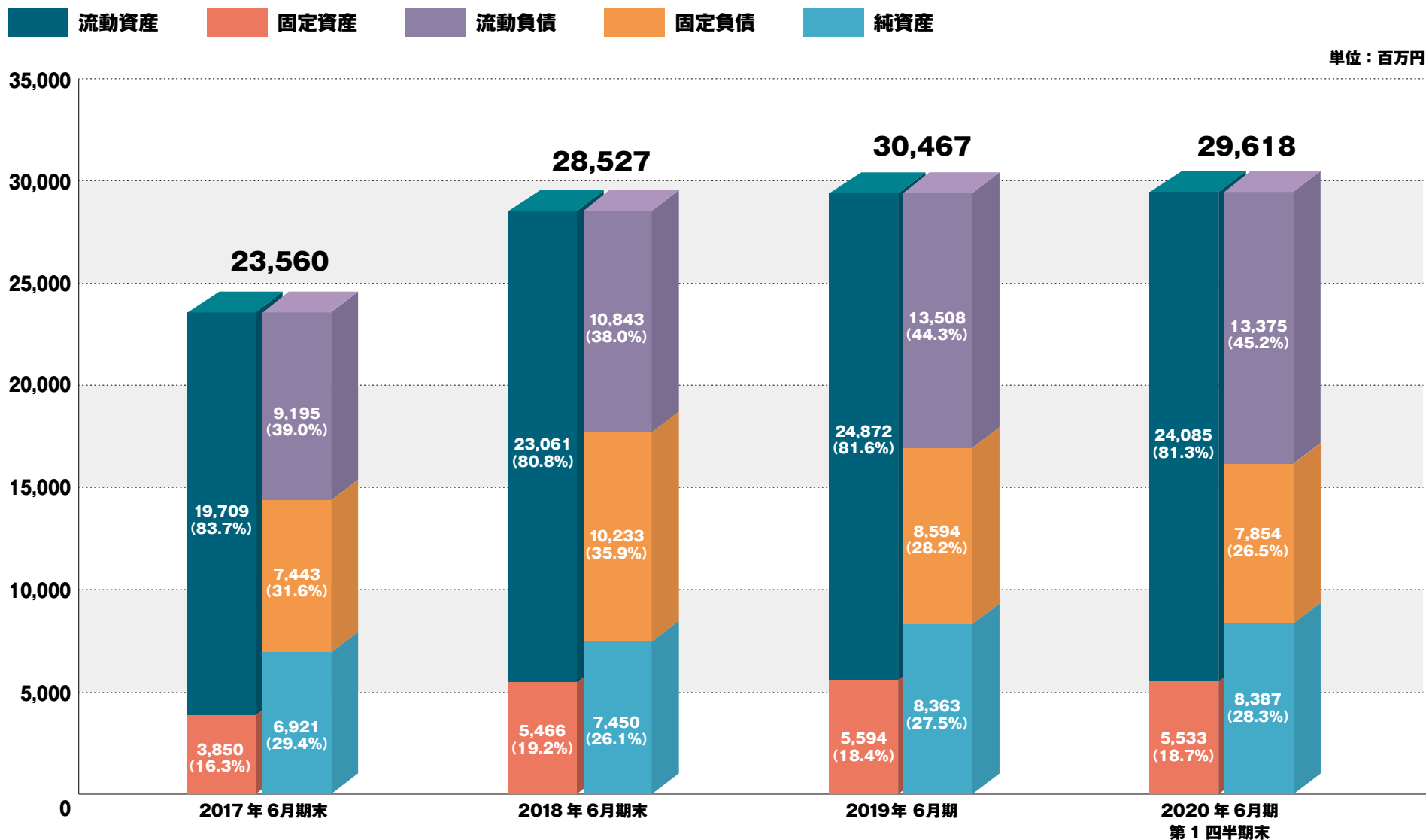
連結貸借対照表



単位：百万円

	2019年6月期末		2020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	24,872	81.6	24,085	81.3	▲ 787
現金及び預金	5,305	17.4	5,753	19.4	448
販売用不動産	3,762	12.3	255	0.9	▲ 3,506
仕掛販売用不動産	15,499	50.9	17,887	60.4	2,387
その他	305	1.0	189	0.6	▲ 116
固定資産	5,594	18.4	5,533	18.7	▲ 61
有形固定資産	4,996	16.4	4,960	16.8	▲ 35
無形固定資産	3	0.0	2	0.0	▲ 0
投資その他の資産	595	2.0	569	1.9	▲ 25
資産合計	30,467	100.0	29,618	100.0	▲ 848
負債の部					
流動負債	13,508	44.3	13,375	45.2	▲ 132
短期借入金	723	2.4	890	3.0	166
一年以内返済予定の長期借入金	8,879	29.1	10,678	36.1	1,799
その他	3,906	12.8	1,807	6.1	▲ 2,098
固定負債	8,594	28.2	7,854	26.5	▲ 739
長期借入金	8,473	27.8	7,740	26.1	▲ 732
その他	120	0.4	114	0.4	▲ 6
負債合計	22,103	72.5	21,230	71.7	▲ 872
純資産の部					
株主資本	8,356	27.4	8,379	28.3	23
資本金	1,685	5.5	1,685	5.7	0
資本剰余金・利益剰余金	6,671	21.9	6,694	22.6	23
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	8,363	27.5	8,387	28.3	23
負債・純資産合計	30,467	100.0	29,618	100.0	▲ 848

連結貸借対照表対比グラフ



連結損益計算書



単位：百万円

	2020年6月期 第1四半期		第2四半期 (累計) 予想	構成比率(%)	通期予想	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)				
売上高	4,357	100.0	8,150	100.0	21,380	100.0
売上原価	3,546	81.4	6,750	82.8	17,500	81.9
売上総利益	811	18.6	1,400	17.2	3,880	18.1
販売費・一般管理費	316	7.3	750	9.2	1,500	7.0
営業利益	494	11.3	650	8.0	2,380	11.1
営業外収益	1	0.0	0	0.0	5	0.0
営業外費用	64	1.5	140	1.7	295	1.4
経常利益	431	9.9	510	6.3	2,090	9.8
税引前当期純利益	431	9.9	510	6.3	2,090	9.8
法人税等(調整後)	131	3.0	160	2.0	640	3.0
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	300	6.9	350	4.3	1,450	6.8

投資用ワンルームマンション等
販売戸数

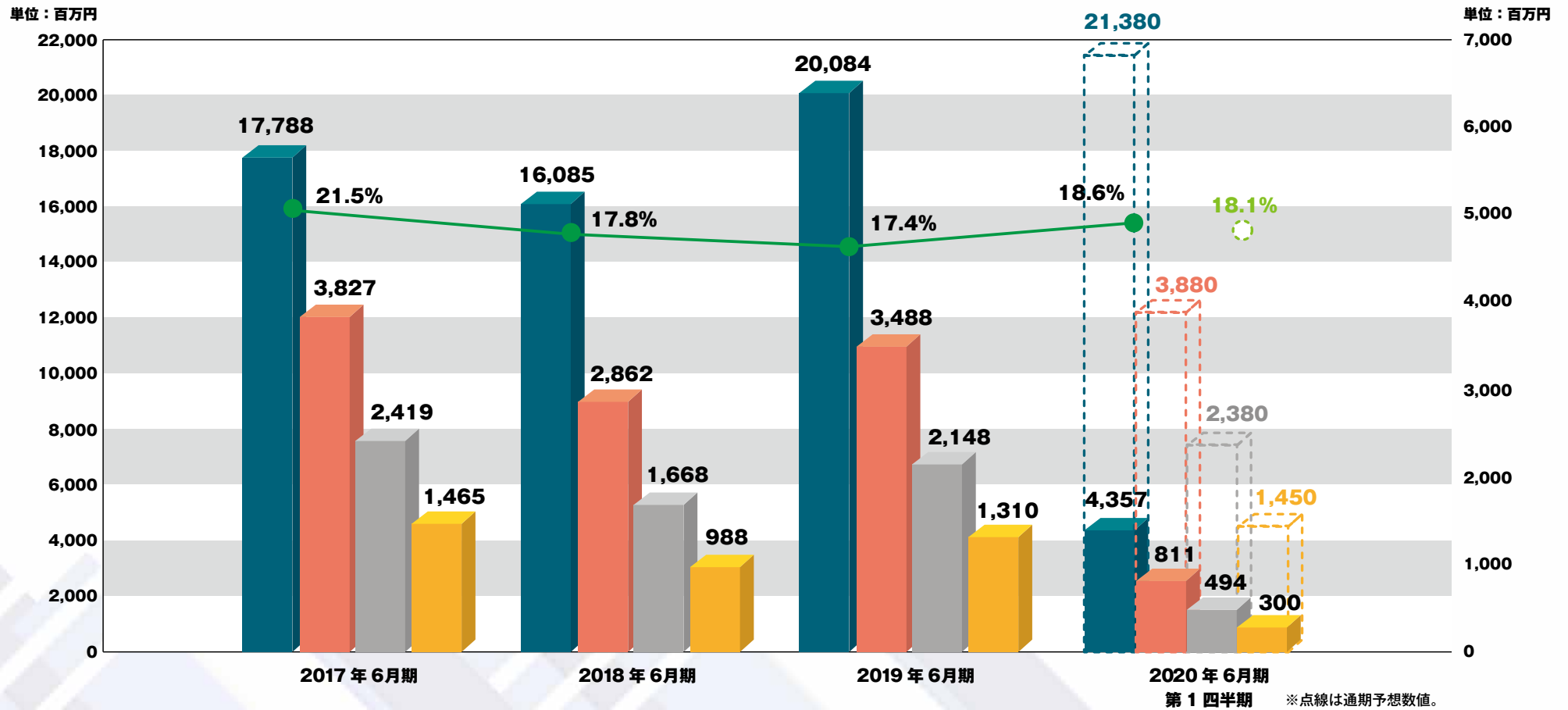
162

735

連結損益の状況



■ 売上高
 ■ 売上総利益
 ■ 営業利益
 ■ 当期（四半期）純利益
 ● 売上総利益率



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	2019年6月期第1四半期	2020年6月期第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,986	▲ 537
投資活動によるキャッシュ・フロー	▲ 0	▲ 21
財務活動によるキャッシュ・フロー	▲ 2,243	1,007
現金及び現金同等物の増減額	▲ 257	448
現金及び現金同等物の期首残高	4,221	5,295
現金及び現金同等物の期末残高	3,963	5,743

株式の状況 (2019年9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	11,158 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
岡三オンライン証券(株)	709,300	2.82
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
吉田 知広	435,800	1.73
楽天証券(株)	385,600	1.53
奥田 周二	312,700	1.24
(株) 明和	280,000	1.11
J.P.MORGAN SECURITIES PLC	240,700	0.96
合計	9,752,100	38.76

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	15,252,637	60.63
その他国内法人	7,138,801	28.38
金融商品取引業者	1,780,800	7.08
外国人	920,200	3.66
金融機関	65,600	0.27
自己株式	62	0.00
合計	25,158,100	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	10,009,862	39.79
浮動株数	6,568,376	26.11

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。