

# 2020年6月期第2四半期 決算説明会資料

2020年2月7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

---

SECOND QUARTER  
2020

2020.2.7

# 会社概要 (2019年12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	40名
契約等	2名
子会社	8名

**合計** 61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
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

- 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が続き、オフィス・店舗・ホテルの建設意欲も依然旺盛のため、用地価格の上昇により用地購入は一層の厳しさを増しております。
- 人手不足は常態化し、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の平均価格は高止まりとなっており、供給戸数を絞る傾向は変わらず、在庫の増加と契約率の低迷は否めません。

### 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未だ販売価格は上昇傾向にあり、利回りの低下傾向は続いております。この環境下でも、投資用ワンルームマンションの販売は好調さを維持しております。
- 金融機関の不動産への融資姿勢の選別化・担保重視は若干厳しくなっておりますが、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。
- ファンド・リートの不動産投資物件の取得は活発で、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

- 2019年12月に実施した公募増資並びにオーバーアロットメント（第三者割当増資）による20億円強の資金調達の結果、総資産は約19億円増加しました。B/S上、この増加は現預金と株主資本の増加に反映されております。「販売用不動産」は売上計上が堅調であることから大きく減少しましたが、「仕掛販売用不動産」の増加により「棚卸資産」は前期末数値を若干減少するに留まりました。
- 負債は、売上の堅調にともない流動負債である「買掛金」が減少した一方、用地購入資金の借り入れにともない固定負債である「長期借入金」の増加により、負債合計は若干の減少になりました。
- 増資と利益剰余金の積み上げにより、株主資本は100億円を超えております。

## 損益計算書

- 売上高は業績予想数値を若干上回る82億56百万円となりました。売上総利益率は予想を0.1%減少した17.1%となりましたが、販管費が1.1%減少したことにより、営業利益は7億47百万円、経常利益は5億91百万円とそれぞれ約1%ずつ良化しました。その結果、親会社株主に帰属する四半期純利益は4億6百万円となりました。

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、厳しい用地仕入環境の中、開発用地を確保できたことにより、仕入高が売上高を超える拡大基調となりマイナス12億42百万円となりました。
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、開発中の自社保有物件であるホテルへの投資により97百万円のマイナスとなりました。
- 財務活動によるキャッシュ・フローは、用地購入資金借り入れによる長期借入金の増加に増資が加わり、32億84百万円の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	計上済	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	計上済	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	計上済	竣工済	上期
	AXAS 駒込アジュールコート	38	契約済	竣工済	下期
	コンフォリア不動前	46	契約済	2020年2月竣工予定	下期
	ステージグランデ新中野アジュールコート	74	契約済	2020年2月竣工予定	下期
	コンフォリア桜上水	130	契約済	2020年3月竣工予定	下期
	グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート	45/60	契約済	2020年3月竣工予定	下期～来期
	千歳烏山PJ	39/52	契約済	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
店舗ビル3戸	ウェイマーク三軒茶屋	3	計上済	竣工済	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 1,214戸(2020年2月7日現在)

# 開発物件のご紹介



アジールコート台東根岸

**所在地** 台東区根岸

**交通** 東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩 6 分

**戸数** 90 戸



AXAS 駒込アジールコート

**所在地** 北区西ヶ原

**交通** JR 山手線「駒込」駅徒歩 5 分

**戸数** 38 戸



コンフォリア不動前

**所在地** 品川区西五反田

**交通** 東急目黒線「不動前」駅徒歩 3 分

**戸数** 46 戸

# トピックス 公募増資・オーバーアロットメント (OA) による売出しに関連する第三者割当増資



## ■ 資金調達の内容

	公募増資	OA	合計
募集／発行株式数	5,340,000 株	876,000 株	6,216,000 株
払込金額の総額 (払込期日)	1,732,669 千円 (2019年12月9日)	284,235 千円 (2019年12月25日)	2,016,905 千円

## ■ 資金調達の目的

1. 販売先多様化のためのホテル開発並びに収益物件の取得
2. 財務基盤の強化

本増資により、純資産は 83 億円（前期末）から 105 億円に増加



## ■ 配当予想の修正内容

	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	合計
前回予想 (2019年8月8日)	10円	14円	24円
今回修正後	10円 (3月30日支払予定)	10円	20円 (前期比11%増)
前期実績	7円	11円	18円

## ■ 修正理由

当社は、基本的な配当理念として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することといたしております。当理念に基づき、前回予想を決定いたしました。が、昨年末の増資により、発行済株式総数が増加したため、1株当たり配当金を修正するものであります。

# 連結財務諸表

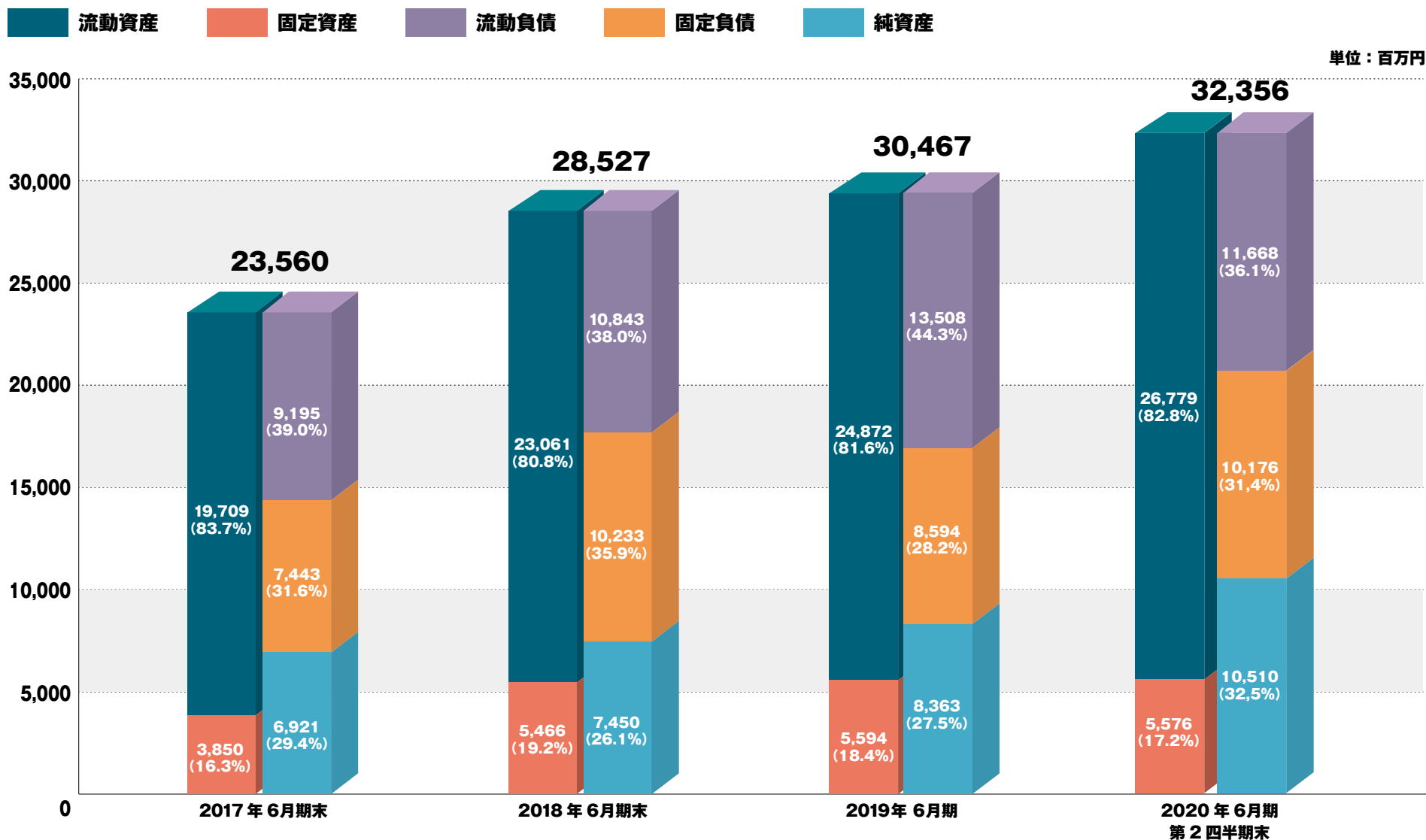
# 連結貸借対照表



単位：百万円

	2019年6月期末		2020年6月期第2四半期末		増減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
<b>資産の部</b>					
流動資産	24,872	81.6	26,779	82.8	1,906
現金及び預金	5,305	17.4	7,250	22.4	1,945
販売用不動産	3,762	12.3	997	3.1	△ 2,764
仕掛販売用不動産	15,499	50.9	18,256	56.4	2,756
その他	305	1.0	275	0.9	△ 30
固定資産	5,594	18.4	5,576	17.2	△ 17
有形固定資産	4,996	16.4	5,009	15.5	13
無形固定資産	3	0.0	2	0.0	△ 0
投資その他の資産	595	2.0	564	1.7	△ 31
<b>資産合計</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>32,356</b>	<b>100.0</b>	<b>1,889</b>
<b>負債の部</b>					
流動負債	13,508	44.3	11,668	36.1	△ 1,839
短期借入金	723	2.4	719	2.2	△ 4
一年以内返済予定の長期借入金	8,879	29.1	8,857	27.4	△ 21
その他	3,906	12.8	2,091	6.5	△ 1,814
固定負債	8,594	28.2	10,176	31.4	1,582
長期借入金	8,473	27.8	10,067	31.1	1,593
その他	120	0.4	109	0.3	△ 11
<b>負債合計</b>	<b>22,103</b>	<b>72.5</b>	<b>21,845</b>	<b>67.5</b>	<b>△ 257</b>
<b>純資産の部</b>					
株主資本	8,356	27.4	10,503	32.5	2,146
資本金	1,685	5.5	2,693	8.3	1,008
資本剰余金・利益剰余金	6,671	21.9	7,809	24.2	1,138
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>8,363</b>	<b>27.5</b>	<b>10,510</b>	<b>32.5</b>	<b>2,146</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>32,356</b>	<b>100.0</b>	<b>1,889</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

	2020年6月期 第2四半期		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	8,256	100.0	8,150	100.0	21,380	100.0
売上原価	6,842	82.9	6,750	82.8	17,500	81.9
売上総利益	1,414	17.1	1,400	17.2	3,880	18.1
販売費・一般管理費	666	8.1	750	9.2	1,500	7.0
営業利益	747	9.1	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	158	1.9	140	1.7	295	1.4
経常利益	591	7.2	510	6.3	2,090	9.8
税引前当期純利益	591	7.2	510	6.3	2,090	9.8
法人税等(調整後)	184	2.2	160	2.0	640	3.0
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	406	4.9	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

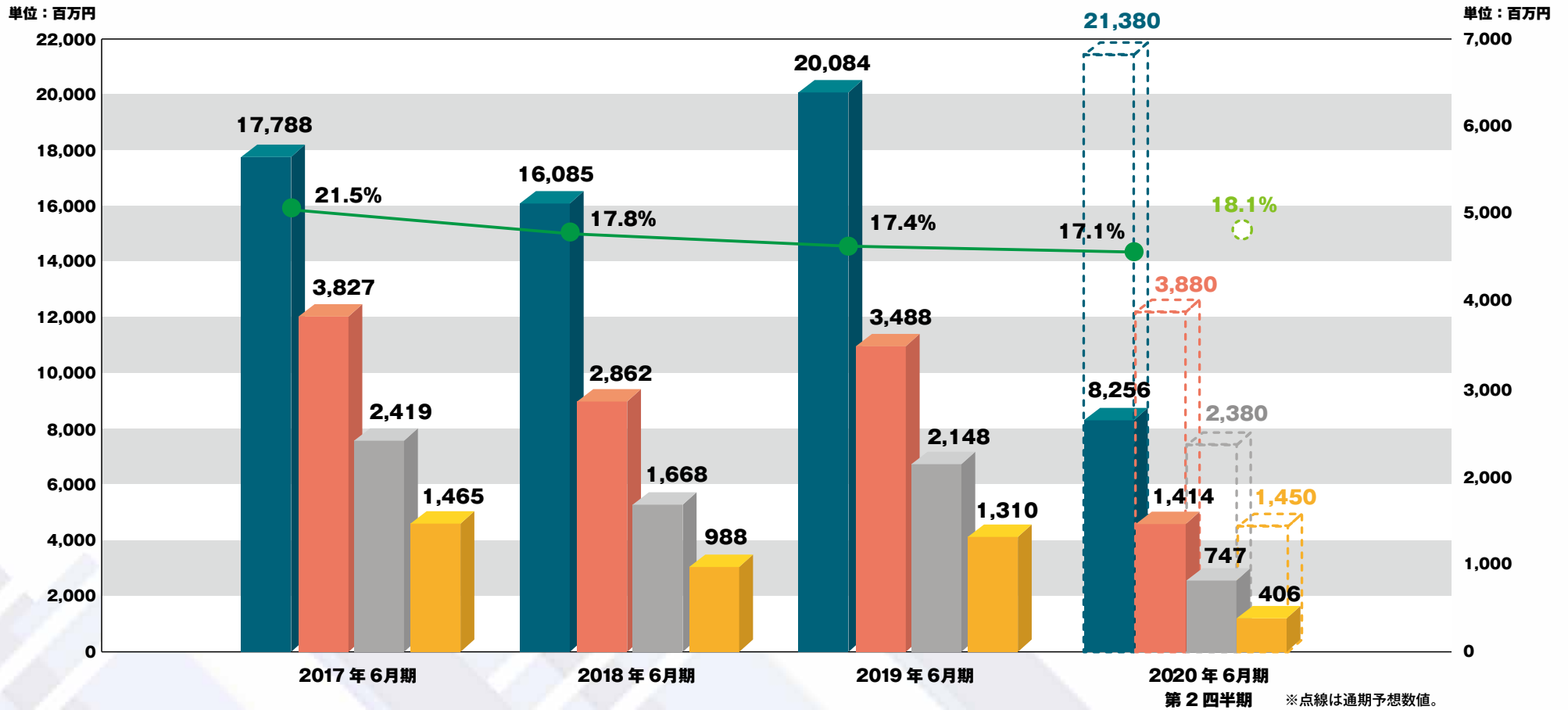
266

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2四半期	2020年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	586	△ 1,242
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8	△ 97
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 378	3,284
現金及び現金同等物の増減額	199	1,945
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	4,421	7,240

# 株式の状況 (2019年12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	15,955 名

## 大株主 (上位 10 名)

株主名	持株数	持株比率 (%)
(株) 服部	5,616,000	17.90
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,397,996	4.46
(株) 合田工務店	588,000	1.87
服部 弘信	384,000	1.22
服部 信治	350,000	1.12
奥田 周二	312,700	1.00
(株) 明和	280,000	0.89
モルガン・スタンレー MUFG 証券 (株)	224,000	0.71
福部 雄一	194,000	0.62
SMBC 日興証券 (株)	189,900	0.61
合計	9,536,596	30.40

## 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	20,812,670	66.34
その他国内法人	7,218,201	23.01
外国人	2,055,654	6.55
金融商品取引業者	1,072,713	3.42
金融機関	214,800	0.68
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	9,794,358	31.22
浮動株数	10,154,234	32.37



## 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。