

2020年6月期第3四半期 決算説明会資料

2020年5月14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

THIRD QUARTER
2020

2020.5.14

会社概要 (2020年3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

役員数

取締役	8名
監査役	3名
社員	41名
契約等	2名
子会社	8名

合計 62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

新型コロナウイルス感染症の影響及び対応状況



2020年6月期第3四半期連結業績への影響及び現況

- 当社第3四半期において世界中で急速に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症ですが、今期販売予定の開発物件すべてが既に売買契約締結済でありますので、当第3四半期の業績に影響はなく、計画どおりの進捗でした。
- 本年4月7日には、政府より緊急事態宣言が出され、当社の事業エリアである東京都では外出自粛要請並びに業種別休業要請が続いている状況ですが、本日現在、今期業績計画に変更はありません。
- 財務状況につきましては、昨年12月に実施した20億円強の増資に加え、今年3月に連結子会社が15億円の優先株式発行を行い、純資産の充実を図りました。財務体質を強化したことにより、第3四半期末において、連結で85億円の現金及び現金同等物を保有する等、今後のいかなる経済環境にも耐える備えを行いました。

感染防止・事業継続のための従業員への対応

- 政府及び東京都の指針に基づき、時差出勤並びに出社人数の最大限の削減を実施し、テレワークを一部採用しています。長期化に備え、全従業員のテレワークを可能とするためのIT環境の整備を現在進めております。
- 出社時には検温、手指の消毒を行い、外出時にはマスクの着用を徹底しています。会社として、マスクや消毒薬等の備蓄を行い、マスクが入手できない社員への配布もしております。
- 販売先・取引先等との打合せは、Web会議や電話会議を積極的に活用しております。

新型コロナウイルス感染症の影響及び対応状況



事業において想定される影響とその対応

- 先行き不透明感により、金融機関が融資審査を厳しくする動きが出た場合、投資用ワンルームマンション購入者のローン構築に影響があることから、販売会社の販売状況によっては、連結業績に影響を及ぼす可能性があります。
当社では、販売会社との売買契約につきましては引渡し後戸別決済となっており、決算期をまたがる売買契約では計上戸数の期ずれが発生する可能性があります。
- 設計・建築工事につき、外注先の設計会社並びに建設会社で感染者が出たことにより、工事の一時停止が発生し、引渡時期が決算期を超えて遅延する場合は、連結業績に影響を及ぼす可能性があります。
当社では、設計会社並びに建設会社に対しても、感染防止対策を講じるよう依頼しております。
- 今後、日本経済並びに不動産市況の急激な悪化等が発生した場合、リーマンショック時と同様に、在庫が滞留するリスクがあります。当社では、来期以降に販売する開発物件に関しては、開発用地の選別購入並びに販売先との契約を急ぐよう努めております。

連結決算ハイライト



貸借対照表

- 昨年末に実施した増資による 20 億円強の資本増強に続き、本年 3 月に実施された子会社(株)アーバネットリビングの優先株式発行により、非支配株主持分15 億円が計上され、純資産は前期末比 35 億 1 百万円増加した 118 億 57 百万円となりました。
- 財務基盤の強化により現預金は前期末比で 32 億 31 百万円と大幅に増加しており、混迷を深める経済状況に対応できる体制が整いつつあります。
- 当期業績は下期（特に第 4 四半期）に偏重していることから、販売用不動産が前期末比で 29 億 7 百万円増加いたしました。
- 負債総額は短期並びに長期借入金の増加により前期末比 34 億 86 百万円増加した 255 億90百万円となりましたが、総資産の増加により、負債比率は 68.3%と、前期末比 4.2 ポイント減少いたしました。

損益計算書

- 売上高は 111 億 47 百万円、売上総利益率は 18.2%に回復したことに加え、販管費を削減した結果、営業利益は10 億 70 百万円、経常利益は 8 億 39 百万円、親会社に帰属する当期純利益は 5 億 75 百万円となりました。
- 通期業績予想数値に対する進捗率は、売上高・営業利益・経常利益それぞれが50 %前後となっております。これは、今期が当初の計画どおり下期偏重であり、特に第 4 四半期に大型物件の 1 棟売却が 3 棟予定されていることから、通期業績予想は達成できるものと認識しております。

連結決算ハイライト



キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、仕入高が売上高を超える拡大基調となり 27 億 54 百万円のマイナスとなりました。
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、開発中の自社保有物件であるホテルへの投資により 2 億 35 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、昨年末の増資に、子会社の優先株式発行 が加わり、62 億 20 百万円のプラスとなりました。

子会社による優先株式の発行

- 100%子会社である(株)アーバネットリビングは、今年 3 月、議決権のない優先株式 15 億円を発行いたしました。これにより、来期より開始されるホテル運営や新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大（パンデミック）に伴う、日本並びに世界経済の大変動に対応する当社グループの対処資金を獲得いたしております。

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	33/38	竣工済	下期
		コンフォリア不動前	46	計上済	竣工済	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	竣工済	下期
		コンフォリア桜上水	130	契約済	竣工済	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	20/60	竣工済	下期～来期
		千歳烏山PJ	39/52	契約済	竣工済	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 1,448戸(2020年5月14日現在)

開発物件のご紹介



ステージグランデ
新中野アジールコート

所在地 中野区本町

交通 東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅
徒歩 6 分

戸数 74 戸



コンフォリア桜上水

所在地 杉並区下高井戸

交通 京王電鉄京王線「桜上水」駅徒歩 8 分
京王電鉄京王線「上北沢」駅徒歩 7 分

戸数 130 戸



グランドコンシェルジュ
馬込アジールコート

所在地 大田区中馬込

交通 都営浅草線「馬込」駅徒歩 10 分

戸数 60 戸

株式の状況 (2020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	31,374,100 株
株主総数	16,028 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
(株) 合田工務店	588,000	1.87
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 1300002	444,300	1.42
(株) SBI証券	431,698	1.38
服部 弘信	384,000	1.22
服部 信治	350,000	1.12
奥田 周二	313,600	1.00
クレディ・スイス・アーゲー シンガポールブランチ - ファーム エクイティ ポエッツ	309,700	0.99
(株) 明和	280,000	0.89
上田八木短資 (株)	251,400	0.80
合計	8,968,698	28.59

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	20,456,943	65.20
その他国内法人	7,240,501	23.08
外国人	2,114,408	6.74
金融商品取引業者	1,195,286	3.81
金融機関	366,900	1.17
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	9,226,460	29.41
浮動株数	9,665,657	30.81

連結財務諸表

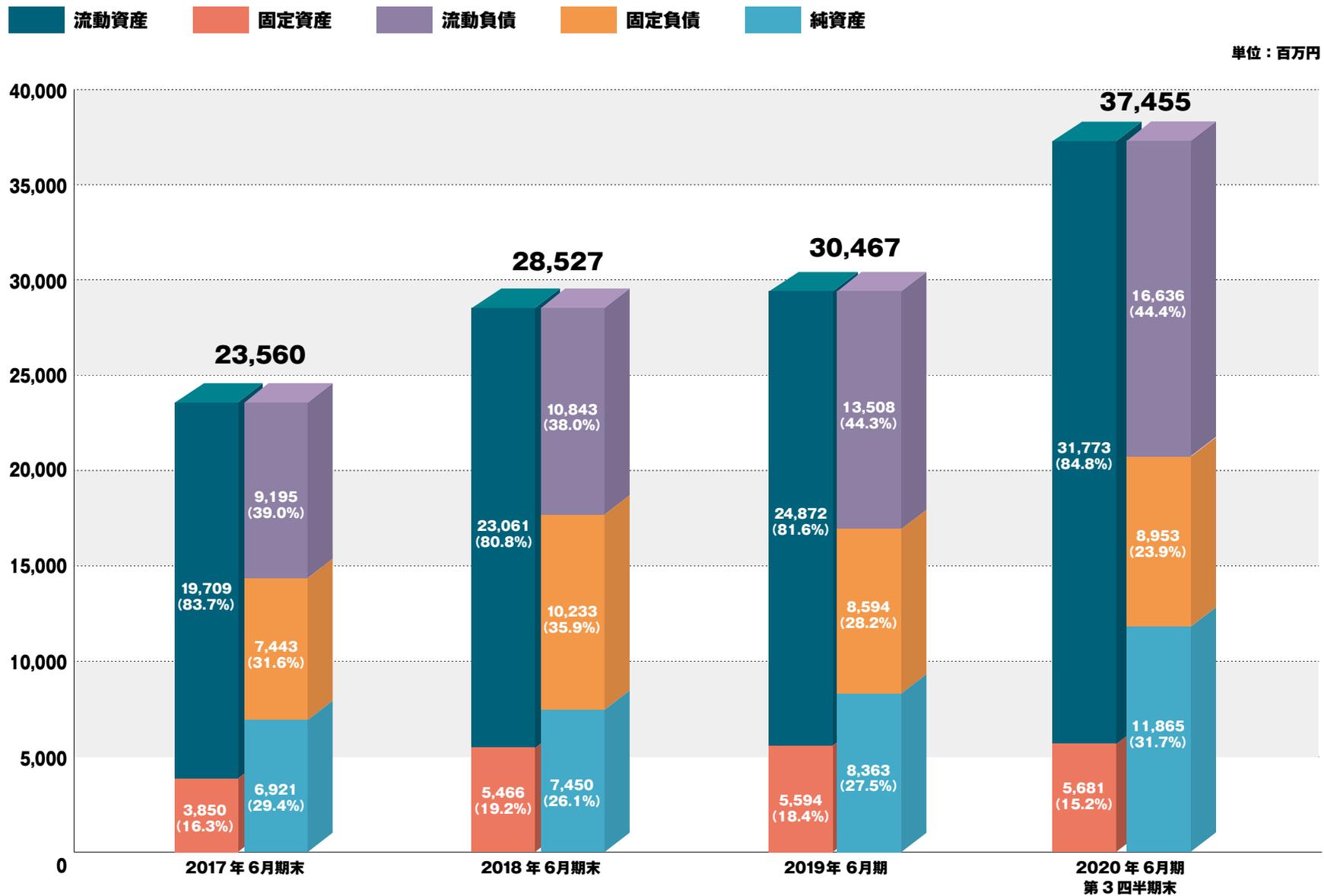
連結貸借対照表



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	24,872	81.6	31,773	84.8	6,901
現金及び預金	5,305	17.4	8,536	22.8	3,231
販売用不動産	3,762	12.3	6,669	17.8	2,907
仕掛販売用不動産	15,499	50.9	16,161	43.1	661
その他	305	1.0	405	1.1	100
固定資産	5,594	18.4	5,681	15.2	87
有形固定資産	4,996	16.4	5,119	13.7	123
無形固定資産	3	0.0	1	0.0	△1
投資その他の資産	595	2.0	560	1.5	△34
資産合計	30,467	100.0	37,455	100.0	6,988
負債の部					
流動負債	13,508	44.3	16,636	44.4	3,127
短期借入金	723	2.4	1,196	3.2	473
一年以内返済予定の長期借入金	8,879	29.1	11,297	30.2	2,418
その他	3,906	12.8	4,141	11.0	235
固定負債	8,594	28.2	8,953	23.9	359
長期借入金	8,473	27.8	8,847	23.6	373
その他	120	0.4	106	0.3	△14
負債合計	22,103	72.5	25,590	68.3	3,486
純資産の部					
株主資本	8,356	27.4	10,357	27.7	2,001
資本金	1,685	5.5	2,693	7.2	1,008
資本剰余金・利益剰余金	6,671	21.9	7,664	20.5	993
自己株式	△0	△0.0	△0	△0.0	0
新株予約権	7	0.0	7	0.0	0
非支配株主持分	-	-	1,500	4.0	1,500
純資産合計	8,363	27.5	11,865	31.7	3,501
負債・純資産合計	30,467	100.0	37,455	100.0	6,988

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3四半期	
	金額	構成比率 (%)
売上高	11,147	100.0
売上原価	9,116	81.8
売上総利益	2,030	18.2
販売費・一般管理費	960	8.6
営業利益	1,070	9.6
営業外収益	1	0.0
営業外費用	232	2.1
経常利益	839	7.5
税引前当期純利益	839	7.5
法人税等 (調整後)	264	2.4
親会社株主に帰属する当期 (四半期) 純利益	575	5.2

通期予想	構成比率 (%)
21,380	100.0
17,500	81.9
3,880	18.1
1,500	7.0
2,380	11.1
5	0.0
295	1.4
2,090	9.8
2,090	9.8
640	3.0
1,450	6.8

投資用ワンルームマンション等販売戸数

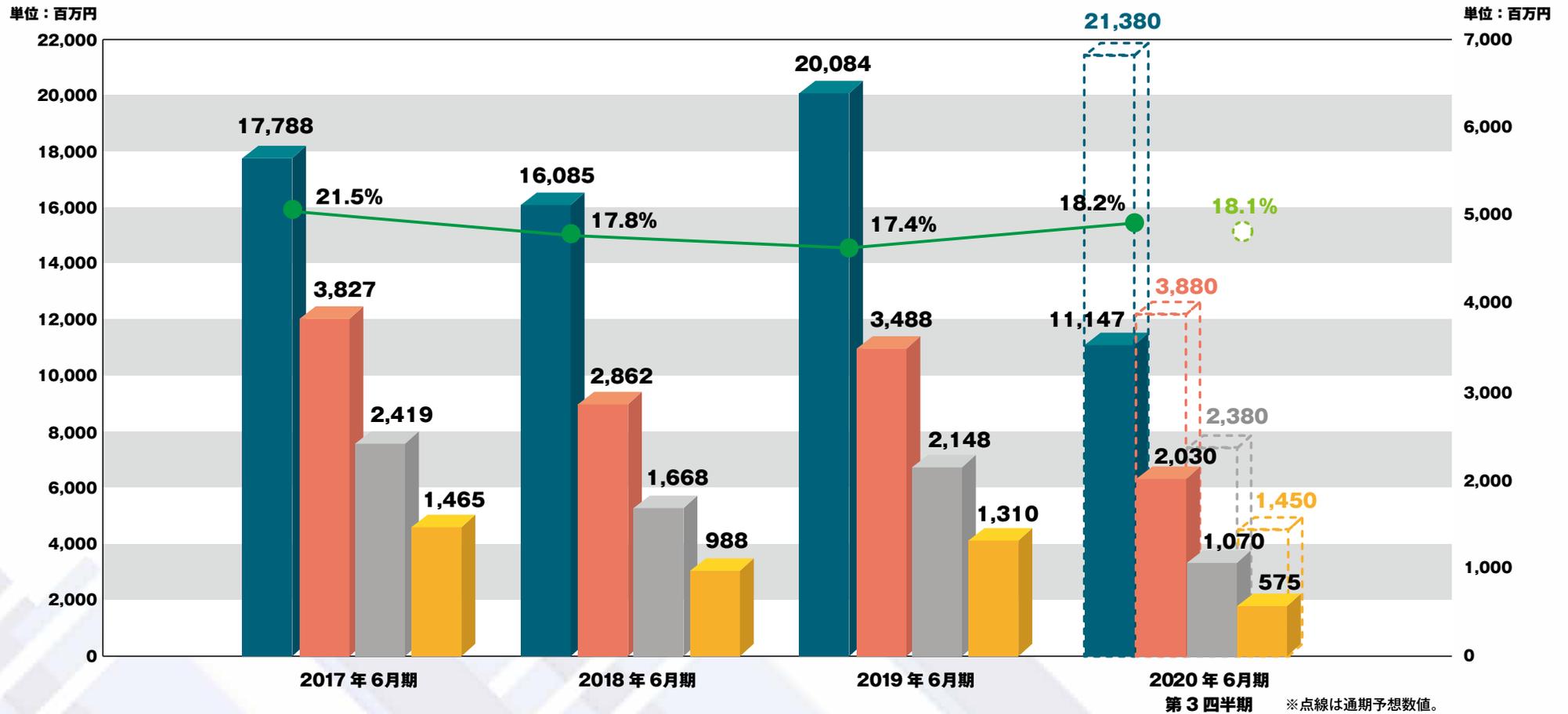
365

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3四半期	2020年6月期第3四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,153	△ 2,754
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 67	△ 235
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 558	6,220
現金及び現金同等物の増減額	1,527	3,231
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	5,749	8,526

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。