

# 2020年6月期 決算説明会資料

2020年8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 REPORT

---

2020

2020.8.7

# 会社概要 (2020年6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	44名
契約等	1名
子会社	8名

**合計** 64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
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



- 昨年 12 月に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症は驚愕のスピードで世界に拡散し、日本でも今年 4 月 7 日には政府により緊急事態宣言が発令され、不要不急の外出の自粛、指定業種の休業要請が出されました。それにより、感染者が減少し、5 月 25 日に緊急事態宣言は解除されましたが、6 月中旬から東京都を中心に再び感染が拡大しております。8 月 3 日現在、世界では 1800 万人以上が感染しており、世界経済並びに日本経済に与える影響は非常に大きいと思われ、2008 年のリーマンショックを超えるダメージがあるものと考えております。
- 当社グループは、リーマンショックを乗り越えた経験から、急速な業績拡大ではなく、段階的な業績拡大を目指すとともに、財務体質の強化とキャッシュ・フローを重要視してきました。事業の中核である投資用ワンルームマンションの開発・1 棟販売（専有卸）は、不動産の価値が下がりにくい東京 23 区を開発地域としておりますので、大規模な経済変動に強い体質であると認識していますが、コロナ禍による不動産市況の急激な悪化を見据えて、開発用地の選別購入と、開発物件の売買契約締結を急ぐよう努めております。
- 当社グループは、当期において 20 億円強の増資と 100% 子会社である（株）アーバネットリビングによる 15 億円の優先株式の発行により、グループ全体の財務体質の強化を実現し、金融機関からの信用は増大しているものと考えております。

# 新型コロナウイルス感染症の影響及び対応状況



●新型コロナウイルス感染拡大により、当社グループの業績に与える影響につきましては、①当社グループ従業員の感染、②建設を発注したゼネコン従業員等の感染、③経済減退による金融機関の不動産融資の厳格化、の3つを想定しており、次のような対応を行っております。

①の対応として、当社グループでは時差出勤を採用するとともに、全役職員へのマスク等の配布、マスク・消毒薬等の備蓄、並びに本社内の抗ウイルスコート（メディカルナノコート）塗布を行いました。また、全役職員のテレワーク・web会議を可能とするIT環境の整備が完了しております。

②の対応として、設計会社並びに建設会社に対し、感染防止対策の徹底を要請するとともに、当社から開発現場等へのマスクの配布等を行っております。

③につきましては、金融機関による不動産開発用地購入融資の厳格化と、最終顧客への投資用不動産ローンの厳格化が考えられます。

当社の開発用地の購入資金融資に関しましては、企業信用力の観点では完全に融資がなくなるとは考えられませんが、貸出金利の変動並びに現在のような100%融資でなくなる可能性があります。そのための対応として、当社では自己資金を充実させておりますので、大きな問題とは考えておりません。最終顧客への不動産融資ローンに関しては信用力のある販売会社を選別して物件を売却しておりますが、2020年6月期に発生しましたように、金融機関の会社数の減少による若干の売上計上の期ずれは、あり得るものと考えております。

●以上のように、新型コロナウイルス感染拡大による実体経済へのダメージ、またリーマンショックのような金融機関の信用収縮による金融経済のダメージについては、現在も調査・検討を継続し、対応策を講じることで、業績に与える影響が最小限になるよう努めております。

# ホテルアジュール東京蒲田竣工



- ホテルアジュール東京蒲田は今年6月に竣工し、8月に開業を予定しておりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大への警戒感が高まっていることから、お客さま及び従業員の安全・安心を最優先に考慮し、開業の延期を決定しました。新たな開業時期については、今後の状況をふまえ、決定次第改めてお知らせいたします。

## 概要

所在地	東京都大田区西蒲田 7丁目 30番 5号
交通	JR 京浜東北線「蒲田駅」徒歩 3分 東急池上線・多摩川線「蒲田駅」徒歩 3分
構造規模	鉄骨造 地上 15階
客室数	48室
ホテル運営	株式会社アーバネットリビング（当社連結子会社）



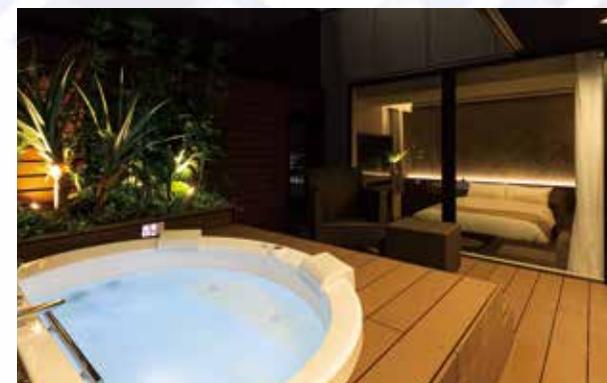
# ホテルアジュール東京蒲田竣工



エントランス



スイートルーム



スイートルーム内ジャグジー



ツインルーム



ハリウッドツインルーム



ジュニアスイートルーム

# 連結決算ハイライト



## 貸借対照表

- 資産合計は、前期末比 12%増加の 339 億 99 百万円となりました。これは、主に 20 億円強の増資並びに子会社による 15 億円の優先株式発行によるもので、現預金は前期末比 68%増加の 89 億 8 百万円となりました。また、開発用地の選別購入により棚卸資産は前期末比 4%減少しましたが、自社保有ホテルの竣工により固定資産は前期末比 13%増加した 63 億 20 百万円となりました。
- 負債合計は、前期末比 4%減少の 211 億 92 百万円となりましたが、この減少は流動負債が 8%減少の 124 億 79 百万円となったのに対して、固定負債が 1%増加の 87 億 12 百万円に収まったことが大きな要因であります。負債比率も流動負債が 44.3%から 36.7%に、固定負債が 28.2%から 25.6%へと減少するなど、財務体質は良化しております。
- 純資産は、前期末比 53%増加した 128 億 7 百万円となりましたが、これは 20 億円強の増資並びに子会社による 15 億円の優先株式発行に加え、堅調な業績による利益の蓄積により利益剰余金が増加したことによるものです。

# 連結決算ハイライト



## 損益計算書

- 売上高は前期比 10%増加の 220 億 18 百万円となりましたが、売上原価率が予想より 0.7 ポイント増加したため、売上総利益率は予想した 18%台に届かず、前年と同じ 17.4%となりました。これは、中核事業である投資用ワンルームマンションの販売戸数が 23 戸期ずれしたことへの対策として、用地転売を行ったため利益率が低下したことによるものです。
- 販管費は、従業員数の増加等にもかかわらず、経費削減に努めたことにより、前期比 0.6%増加の 13 億 48 百万円に抑えることができました。
- 営業利益は前期比で 16%増加の 24 億 84 百万円、当期純利益は前期比で 16%増加の 15 億 17 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比で 15%増加の 15 億 6 百万円となっております。
- この結果、当期は、売上高・各利益で業績予想を達成し、過去最高を更新いたしました。

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、堅調な売上計上に対し、販売利益を重視した開発用地の選別購入により、プラスとなりました。
- 投資活動によるキャッシュ・フローは、自社保有ホテルの竣工に伴う固定資産取得により、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、20 億円強の増資に加え、子会社による 15 億円の優先株式発行により、大きくプラスとなりました。

# 2020年6月期(第23期)販売実績



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 712戸	投資用ワンルームマンション 709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
		メイクスデザイン糀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	計上済	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	計上済	竣工済	下期
		コンフォリア桜上水	130	計上済	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	60	48/60	竣工済	下期～来期
		ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	52	13/52	竣工済	下期～来期
		アーバンパーク西巢鴨 WEST	44	計上済	竣工済	下期
		アジュールコート蒲田	53	計上済	竣工済	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	2 物件	2	計上済	竣工済	通期	
土地転売	1 物件		計上済		下期	

# 開発物件のご紹介



アーバンパーク西巢鴨  
WEST

**所在地** 北区滝野川

**交通** 都営三田線「西巢鴨」駅 徒歩 5 分

**戸数** 44 戸



アジールコート蒲田

**所在地** 大田区西蒲田

**交通** JR 京浜東北・根岸線「蒲田」駅 徒歩 6 分  
東急池上・多摩川線「蒲田」駅 徒歩 6 分  
東急池上線「蓮沼」駅 徒歩 8 分

**戸数** 53 戸



ステージグランデ千歳烏山  
アジールコート

**所在地** 世田谷区給田

**交通** 京王線「千歳烏山」駅 徒歩 10 分

**戸数** 52 戸

## 2021年6月期(第24期)販売予定



区分	プロジェクト名	戸数	売買状況 (2020年8月7日現在)	工事状況 (2020年8月7日現在)	計上	
自社開発用地契約済 674戸	投資用ワンルームマンション 674戸	グランドコンシェルジュ馬込アジールコート	12	契約済	竣工済	上期
		ステージグランデ千歳烏山アジールコート	39	契約済	竣工済	上期
		アジールコート桜上水	34	計上済	竣工済	上期
		菊川VPJ	50	交渉中	2020年8月竣工予定	上下期
		経堂PJ	49	契約済	2020年9月竣工予定	上下期
		久が原PJ	62	契約済	2020年10月竣工予定	上下期
		新高円寺PJ	64	交渉中	2020年10月竣工予定	上下期
		新中野ⅢPJ	74	契約済	2020年11月竣工予定	上下期
		蒲田VPJ	35	契約済	2020年11月竣工予定	上下期
		両国ⅣPJ	64	契約済	2020年12月竣工予定	上期
		立会川PJ	88	契約済	2020年12月竣工予定	下期
		経堂ⅡPJ	39	契約済	2021年1月竣工予定	下期
		田端PJ	34	契約済	2021年2月竣工予定	下期
大鳥居ⅡPJ	30	契約済	2021年2月竣工予定	下期		
買取再販	5物件	5	契約済		上期	

※ 2022年6月期(第25期)以降 自社開発用地契約済 840戸

# 2021年6月期(第24期)通期業績予想



- 第24期通期業績予想につきましては、新型コロナウイルス感染症拡大が継続している状況であるため、工期延長の可能性を鑑みた予想といたしております。そのため、投資用ワンルームマンションの販売戸数が前期712戸から今期674戸と減少し、前期比減収減益となっております。また、販管費の増加は従業員数増に伴う人件費の増加並びに売却に伴う仲介手数料の増加を見込んでいることによるものであります。

単位：百万円

	2019年6月期		2020年6月期		2021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	20,084	100.0	22,018	100.0	20,000	100.0
売上原価	16,595	82.6	18,184	82.6	16,500	82.5
売上総利益	3,488	17.4	3,833	17.4	3,500	17.5
販売費・一般管理費	1,340	6.7	1,348	6.1	1,450	7.3
営業利益	2,148	10.7	2,484	11.3	2,050	10.3
営業外収益	4	0.0	9	0.0	5	0.0
営業外費用	238	1.2	295	1.3	285	1.4
経常利益	1,913	9.5	2,198	10.0	1,770	8.9
税引前当期純利益	1,913	9.5	2,198	10.0	1,770	8.9
法人税等(調整後)	603	3.0	681	3.1	625	3.1
当期純利益	1,310	6.5	1,517	6.9	1,145	5.7
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—	10	0.0	45	0.2
親会社株主に帰属する当期純利益	1,310	6.5	1,506	6.8	1,100	5.5

# 連結財務諸表

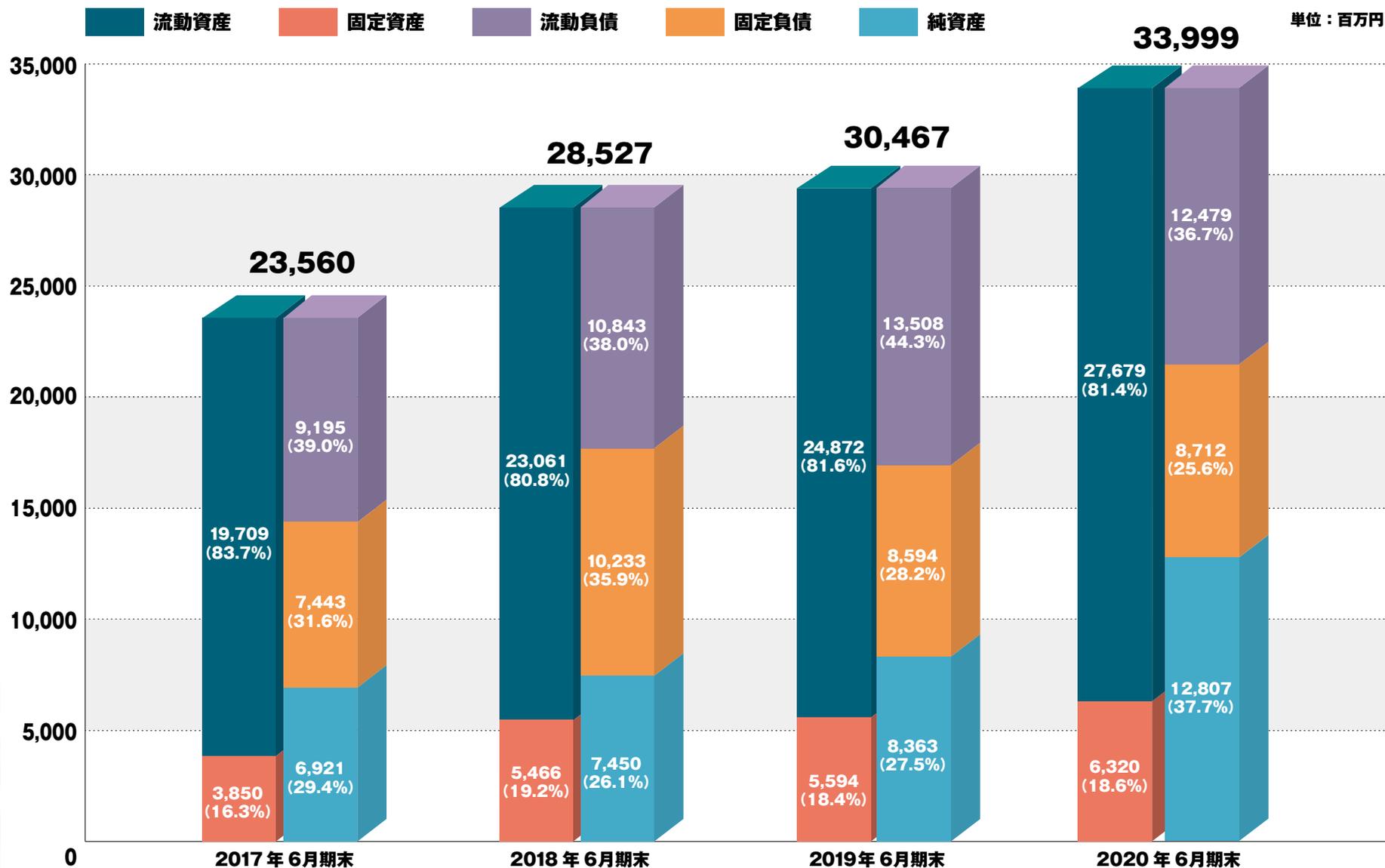
# 連結貸借対照表



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	27,679	81.4	2,806
現金及び預金	5,305	17.4	8,908	26.2	3,603
販売用不動産	3,762	12.3	2,351	6.9	△ 1,410
仕掛販売用不動産	15,499	50.9	16,063	47.2	563
その他	305	1.0	355	1.1	50
固定資産	5,594	18.4	6,320	18.6	725
有形固定資産	4,996	16.4	5,725	16.8	729
無形固定資産	3	0.0	1	0.0	△ 2
投資その他の資産	595	2.0	593	1.8	△ 1
<b>資産合計</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>3,532</b>
<b>負債の部</b>					
流動負債	13,508	44.3	12,479	36.7	△ 1,029
短期借入金	723	2.4	655	1.9	△ 68
一年以内返済予定の長期借入金	8,879	29.1	9,231	27.2	352
その他	3,906	12.8	2,593	7.6	△ 1,312
固定負債	8,594	28.2	8,712	25.6	118
長期借入金	8,473	27.8	8,607	25.3	133
その他	120	0.4	105	0.3	△ 15
<b>負債合計</b>	<b>22,103</b>	<b>72.5</b>	<b>21,192</b>	<b>62.3</b>	<b>△ 911</b>
<b>純資産の部</b>					
株主資本	8,356	27.4	11,288	33.3	2,932
資本金	1,685	5.5	2,693	7.9	1,008
資本剰余金・利益剰余金	6,671	21.9	8,595	25.4	1,924
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	-	-	1,510	4.4	1,510
<b>純資産合計</b>	<b>8,363</b>	<b>27.5</b>	<b>12,807</b>	<b>37.7</b>	<b>4,443</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>30,467</b>	<b>100.0</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>3,532</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

	2019年6月期		2020年6月期		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	20,084	100.0	22,018	100.0	1,934
売上原価	16,595	82.6	18,184	82.6	1,589
売上総利益	3,488	17.4	3,833	17.4	344
販売費・一般管理費	1,340	6.7	1,348	6.1	8
営業利益	2,148	10.7	2,484	11.3	336
営業外収益	4	0.0	9	0.0	5
営業外費用	238	1.2	295	1.3	57
経常利益	1,913	9.5	2,198	10.0	284
税引前当期純利益	1,913	9.5	2,198	10.0	284
法人税等	642	3.2	679	3.1	36
法人税等調整額	△38	△0.2	2	0.0	41
当期純利益	1,310	6.5	1,517	6.9	206
非支配株主に帰属する当期純利益	—	—	10	0.0	10
親会社株主に帰属する当期純利益	1,310	6.5	1,506	6.8	195

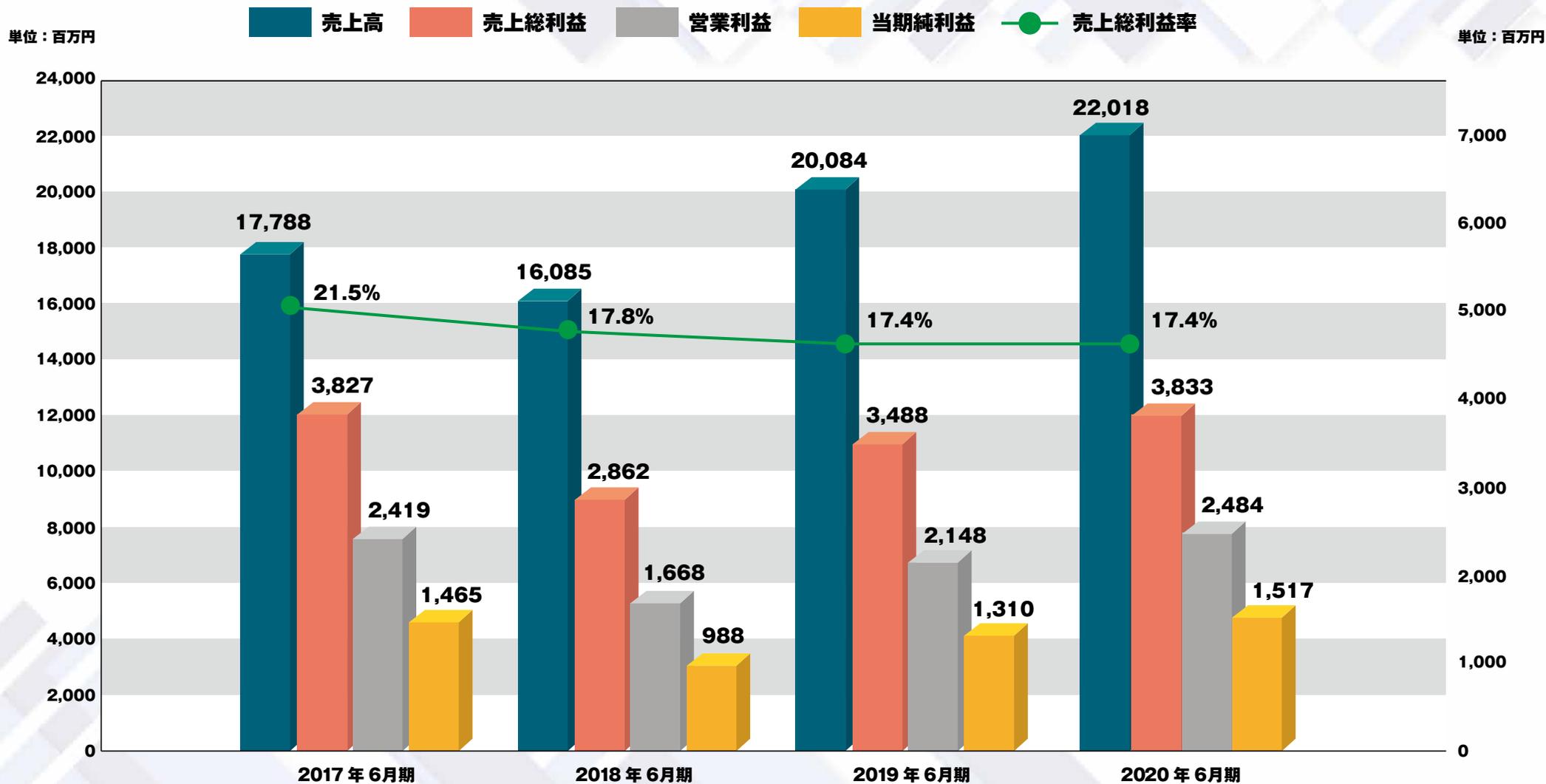
投資用ワンルームマンション等販売戸数

671

712

41

# 連結損益の状況



# 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	2020年6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,043	1,143
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 167	△ 836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 801	3,296
現金及び現金同等物の増減額	1,073	3,603
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	5,295	8,898

# 株式の状況 (2020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	31,374,100 株
株主総数	17,863 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
モルガン・スタンレーMUF G証券(株)	625,800	1.99
(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	313,600	1.00
(株) 明和	280,000	0.89
塩田 浩二	231,700	0.74
J Pモルガン証券(株)	215,700	0.69
渡部 昭	180,000	0.57
合計	8,784,800	28.00

## 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	22,475,548	71.64
その他国内法人	7,285,401	23.22
金融商品取引業者	1,009,781	3.22
外国人	450,708	1.44
金融機関	152,600	0.48
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	9,042,562	28.82
浮動株数	10,656,932	33.97

# 各種指標の推移

	2016年6月期	2017年6月期	2018年6月期	2019年6月期	2020年6月期
売上高 (百万円)	17,704	17,788	16,085	20,084	22,018
営業利益 (百万円)	2,005	2,419	1,668	2,148	2,484
営業利益率 (%)	11.3	13.6	10.4	10.7	11.3
経常利益 (百万円)	1,720	2,158	1,440	1,913	2,198
経常利益率 (%)	9.7	12.1	9.0	9.5	10.0
当期純利益 (百万円)	1,139	1,465	988	1,310	1,517
資本金 (百万円)	1,654	1,673	1,682	1,685	2,693
発行済株式総数 (千株)	24,974	25,091	25,144	25,158	31,374
純資産額 (百万円)	5,869	6,921	7,450	8,363	12,807
総資産額 (百万円)	18,952	23,560	28,527	30,467	33,999
1株当たり当期純利益 (EPS) (円)	45.64	58.59	39.36	52.09	52.66
1株当たり純資産額 (BPS) (円)	234.60	275.54	296.01	332.15	359.81
1株当たり配当額 (円)	16.00	21.00	16.00	18.00	20.00
自己資本利益率 (%)	20.8	23.0	13.8	16.6	15.3
自己資本比率 (%)	30.9	29.3	26.1	27.4	33.2
株価収益率 (PER) (倍)	6.2	7.2	9.2	6.7	5.5
株価純資産倍率 (PBR) (倍)	1.1	1.5	1.2	1.0	0.7
配当性向 (%)	35.1	35.8	40.7	34.6	38.0
配当利回り (%)	5.7	5.0	4.4	5.2	6.8
期末時価総額 (百万円)	7,042	10,588	9,152	8,754	9,161

## 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。