

2021年6月期第2四半期 決算説明会資料

2021年2月5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 2021 -2nd quarter-

2021.2.5



会社概要 (2020年12月末現在)

設 立	1997年7月												
資 本 金	2,693百万円												
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産開発販売 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・中古マンション等の仕入販売 等 ■ その他不動産事業 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸業 等 ■ ホテル事業 ■ 第二種金融商品取引業 												
役職員数	<table border="0"> <tr> <td>取締役</td> <td>8名</td> </tr> <tr> <td>監査役</td> <td>3名</td> </tr> <tr> <td>社員</td> <td>46名</td> </tr> <tr> <td>契約等</td> <td>1名</td> </tr> <tr> <td>子会社</td> <td>7名</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>65名</td> </tr> </table>	取締役	8名	監査役	3名	社員	46名	契約等	1名	子会社	7名	合計	65名
取締役	8名												
監査役	3名												
社員	46名												
契約等	1名												
子会社	7名												
合計	65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)入社
 1976年8月 (株)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)(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	赤井 渡
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の感染拡大は2020年を通して地球規模でのパンデミックとなり、世界各国の政治・経済に大きな混乱を巻き起こしました。2021年に入っても変異種の発生もあり感染の再拡大が続いていますが、一方でワクチン接種を始める国が出てくるなど、ようやく収束に向けた動きが出てきました。**
- **国内においても、年末年始を境として感染の第三波が押し寄せ、首都圏などに緊急事態宣言が再度発令されました。ただし、感染拡大の勢いが急速に衰えてコロナ前の日常に戻るとは考えにくいことから、当面は、個人消費の減少、事業者の業況悪化、雇用・賃金の低下などが予想され、海外での感染再拡大による経済活動への悪影響などを踏まえると、一段と景気が落ち込む懸念があります。**
- **一方で、半導体関連などコロナ禍で業績を伸ばす企業もあり、また、低金利の状況下で株式市場は堅調に推移するなど、国内需要回復、経済復興への期待もみられます。**

- 当社グループを取り巻く開発環境については、当社が中核事業としている都心駅徒歩10分圏内の不動産価格に下落の兆候は見られず、用地購入は困難を極めています。これは分厚い手元資金や資金調達力を有する事業者が、コロナ禍においても都心の好立地の土地購入を継続していることが背景にあり、ワンルームマンション開発環境の厳しさは当面続くと予想されます。販売環境につきましても、テレワークが定着した企業を中心に都心オフィスへの需要変化はみられるものの、現状、投資用ワンルームマンションの販売状況は好調を持続しています。
- 今後につきましては、米国新政権をはじめとした各国の大規模な経済復興策の実施が予想されますが、ワクチンの普及及び治療薬の開発に関しては不透明感も強く、国内外の経済回復と安定化はすぐには達成できない状況です。当社グループは、コロナ禍の厳しい環境の中においても、強い財務体質を維持しつつキャッシュ・フローを重視した経営を続け、都心の投資用ワンルームマンション開発・1棟販売(専有卸)を事業の中核とし、アフターコロナを見据えた事業運営に努めてまいります。

貸借対照表

- 資産の部は、計画通りの売上計上と各プロジェクトの竣工により、前期末に比較して「販売用不動産」が増加した一方、仕入れについては7物件の選別購入としたため、「仕掛販売用不動産」は減少しました。現預金の減少もありましたが、総資産は16億77百万円増加しました。
- 負債の部は、用地購入資金である長期借入金の返済が進む一方で、買掛金が増加しました。
- 純資産の部は、期末配当金の支払いによる減少がありましたが、親会社株主に帰属する四半期純利益の積み増しにより、増加となりました。

損益計算書

- 第2四半期の売上高は、81億50百万円でしたが、利益率の高い物件の売上計上があったことから、売上総利益は18億16百万円となり、売上総利益率は22.3%に上昇しました。
- 当社グループの主要事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売は、竣工に伴う売上計上の時期や金額、利益率がプロジェクトごと、年度ごとに異なることから、四半期毎の売上高や利益率は大きく変動することがありますが、今期につきましては、現状の通期業績予想に変更はありません。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、用地の選別購入を進めた結果、たな卸資産の増加等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・フローは、主に有形固定資産の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、長期借入金の返済等によりマイナスとなりました。

2021年6月期(第24期)販売予定及び実績(2020年12月末現在)

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 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ュールコート	12	計上済	竣工済	上期
		ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	39	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート桜上水	34	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート菊川	50	計上済	竣工済	上期
		アジュールコート新高円寺	64	計上済	竣工済	上期
		メイクス新中野アジュールコート	74	43/74	竣工済	上下期
		ヴォーガコルテ久が原アジュールコート	62	2/62	竣工済	上下期
		ステージファースト経堂アジュールコート	49	契約済	竣工済	下期
		アークマーク蒲田アジュールコート	35	契約済	竣工済	下期
		アジュールコート両国北斎通(店舗1戸含む)	64	契約済	竣工済	下期
		アジュールコート東大井	88	契約済	竣工済	下期
		アークマーク経堂アジュールコート	39	契約済	竣工済	下期
		ステージファースト田端アジュールコート	34	契約済	2021年2月竣工予定	下期
		ジーベック大鳥居アジュールコート	30	契約済	2021年2月竣工予定	下期
買取再販	5物件	5	計上済		上期	

※ 2022年6月期(第25期)以降 自社開発用地契約済 1,017戸(2020年12月末現在)

開発物件のご紹介

アークマーク蒲田アジールコート



所在地 大田区西蒲田

交通 東急池上線「蓮沼」駅
徒歩3分
JR京浜東北線・根岸線
「蒲田」駅 徒歩8分

総戸数 35戸

ステージファースト経堂アジールコート



所在地 世田谷区宮坂

交通 小田急小田原線「経堂」駅
徒歩9分

総戸数 49戸

メイクス新中野アジールコート



所在地 中野区本町

交通 丸の内線「新中野」駅
徒歩5分

総戸数 74戸

トピックス①

「アジュールコート台東根岸」 優良事業賞を受賞①

一般社団法人全国住宅産業協会（東京都千代田区）第10回優良事業審査会による審査の結果、中高層分譲住宅部門(ワンルーム)において、当社開発物件の投資用ワンルームマンション「アジュールコート台東根岸」が優良事業賞を受賞いたしました。

優良事業賞とは、全国住宅産業協会が、2010年から始めた同協会協会員が企画・開発したプロジェクトのなかから、特に優秀なプロジェクト(事業および企画・開発)を表彰する賞です。



エントランスホール

壁には学生限定立体アートコンペAAC2019最優秀賞の彫刻作品（「the city」白谷琢磨）が設置されています。



アジュールコート台東根岸 外観

トピックス①

「アジュールコート台東根岸」 優良事業賞を受賞②

主な受賞理由

事業性

当初の計画案では、規模が小さいことから施工費が割高となっておりましたが、隣地の買い増しを行い、当初案より専有面積が約1,200㎡増、住戸数が37戸増となりました。その結果、物件の規模を約1.7倍に拡大することができ、事業の収益性はより高いものとなりました。

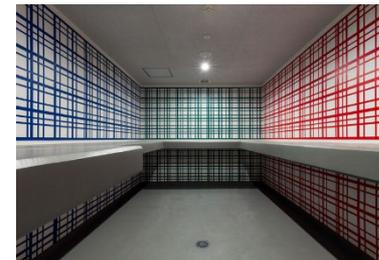
また、点の開発から面の開発となったことにより、周辺環境・街並みにも大きく寄与しました。

商品性

建築のデザインはアーバネットらしさの追求と周辺環境への配慮・調和を図りました。下町風情が残る台東区根岸という土地柄から「トラディショナルモダン」をコンセプトに掲げ、建物外観のデザインには着物の柄である矢鱈縞(やたらじま)や矢鱈格子(やたらごうし)の模様を取り入れ、外壁タイルを使って表現しました。建物内外の色彩には日本の伝統色を採用し、風除室、エントランスホール等の共有空間にも「和」を感じさせる工夫を取り入れています。



建物外観



ゴミ置場



坪庭



風除室

トピックス②

第20回学生限定立体アートコンペ(AAC2020)開催①

AAC(アートミーツ・アーキテクチャー・コンペティション)は、立体アート作品を学生限定で募集する当社主催のコンペです。

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20年目となりました。

2020年11月26日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞が決定し、最優秀賞の学生には賞金100万円が贈呈され、その作品は実際にエントランスホールに常設展示されました。

当社グループは、これからも、AACを通じて学生支援の社会貢献活動を継続してまいります。

審査会の様子



審査員長



片岡 真実
森美術館 館長

Photo:Ito Akinori

審査員



宮津 大輔
アート・コレクター
横浜美術大学 学長



大成 哲
彫刻家
第1回AAC優秀賞受賞



服部 信治
主催会社 代表取締役社長

学生の安心・安全を第一に、十分な新型コロナウイルス感染症予防対策を講じて実施いたしました。

トピックス②

第20回学生限定立体アートコンペ(AAC2020)開催②

最優秀賞



「Microcosm」 勝川 夏樹

東京藝術大学大学院 美術研究科 美術専攻

受賞者の コメント

この度は、最優秀賞に選出して頂き、とても光栄に思っております。
今年は私の長い学生生活最後の年なので、とても良い経験と思い出になりました。
今回得た経験を活かし、これからも作品制作を続けていきたいと思えます。

優秀賞



「ひとときひととき」 早坂 雅寿、堀 真代

グループ名: hamuhamu

東京都立大学 システムデザイン学部

システムデザイン学科

インダストリアルアートコース



「むれやなぎ」 山崎 稚子

東京藝術大学大学院 彫刻専攻修了

文化服装学院 服飾専門課程 服飾研究科

連結財務諸表

連結貸借対照表

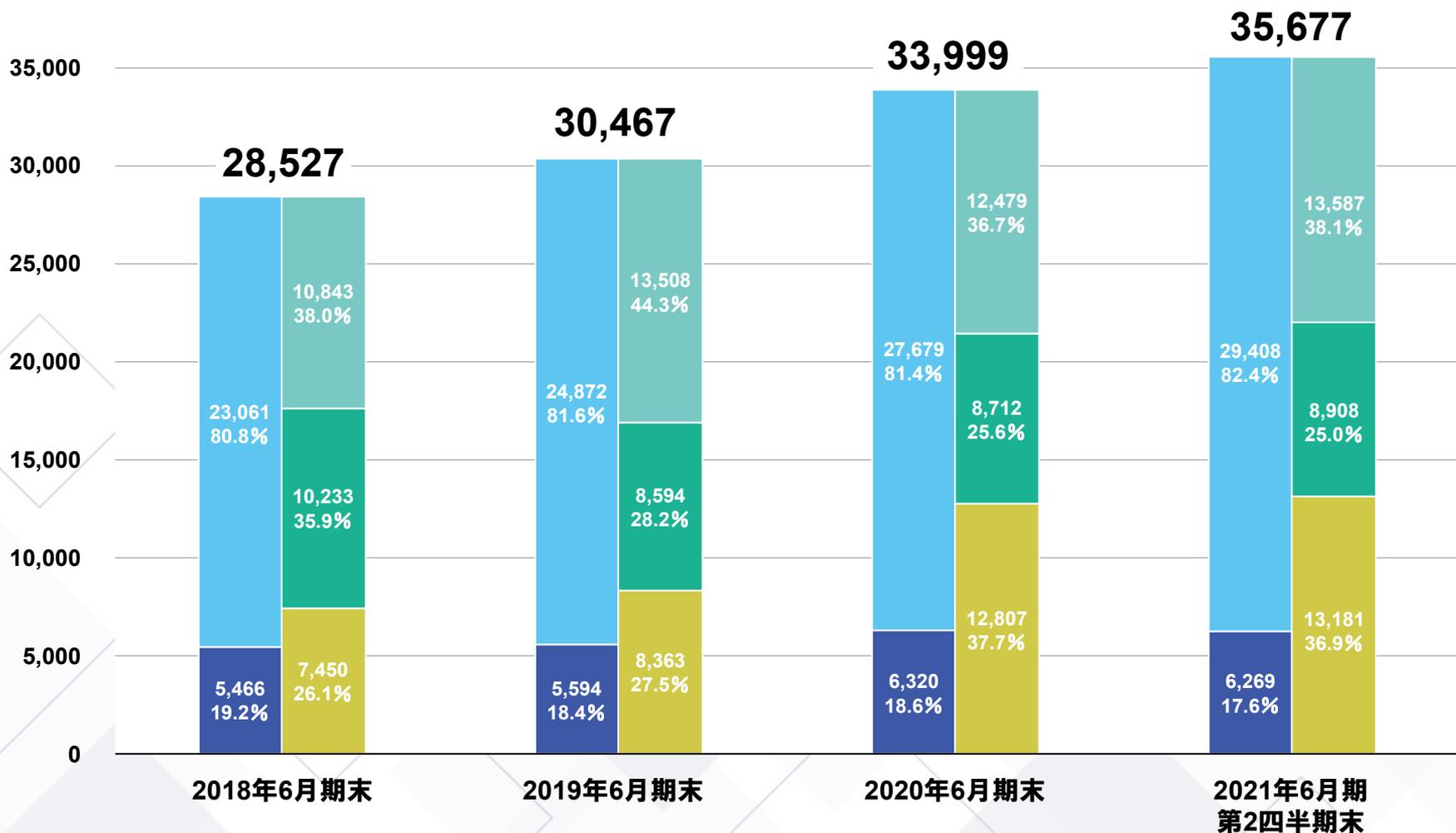
単位：百万円

	2020年6月期末		2021年6月期第2四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	27,679	81.4	29,408	82.4	1,728
現金及び預金	8,908	26.2	7,173	20.1	△ 1,734
販売用不動産	2,351	6.9	8,016	22.5	5,664
仕掛販売用不動産	16,063	47.2	13,760	38.6	△ 2,303
その他	355	1.1	457	1.2	102
固定資産	6,320	18.6	6,269	17.6	△ 50
有形固定資産	5,725	16.8	5,674	15.9	△ 50
無形固定資産	1	0.0	1	0.0	0
投資その他の資産	593	1.8	593	1.7	△ 0
資産合計	33,999	100.0	35,677	100.0	1,677
負債の部					
流動負債	12,479	36.7	13,587	38.1	1,107
短期借入金	655	1.9	386	1.1	△ 269
一年以内返済予定の長期借入金	9,231	27.2	8,271	23.2	△ 959
その他	2,593	7.6	4,930	13.8	2,336
固定負債	8,712	25.6	8,908	25.0	195
長期借入金	8,607	25.3	8,789	24.6	182
その他	105	0.3	118	0.4	13
負債合計	21,192	62.3	22,496	63.1	1,303
純資産の部					
株主資本	11,288	33.3	11,648	32.6	359
資本金	2,693	7.9	2,693	7.6	0
資本剰余金・利益剰余金	8,595	25.4	8,954	25.0	359
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
新株予約権	7	0.0	—	—	△ 7
非支配株主持分	1,510	4.4	1,532	4.3	21
純資産合計	12,807	37.7	13,181	36.9	373
負債及び純資産合計	33,999	100.0	35,677	100.0	1,677

連結貸借対照表対比グラフ

■ 流動資産
 ■ 固定資産
 ■ 流動負債
 ■ 固定負債
 ■ 純資産

単位：百万円



連結損益計算書

単位：百万円

	2021年6月期 第2四半期		通期予想	構成比率 (%)
	金額	構成比率 (%)		
売上高	8,150	100.0	20,000	100.0
売上原価	6,333	77.7	16,500	82.5
売上総利益	1,816	22.3	3,500	17.5
販売費・一般管理費	702	8.6	1,450	7.3
営業利益	1,114	13.7	2,050	10.3
営業外収益	2	0.0	5	0.0
営業外費用	119	1.5	285	1.4
経常利益	997	12.2	1,770	8.9
特別利益	7	0.1		
税引前当期(四半期)純利益	1,005	12.3	1,770	8.9
法人税等(調整後)	310	3.8	625	3.1
当期(四半期)純利益	695	8.5	1,145	5.7
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	21	0.3	45	0.2
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	673	8.3	1,100	5.5

投資用ワンルームマンション等販売戸数

244

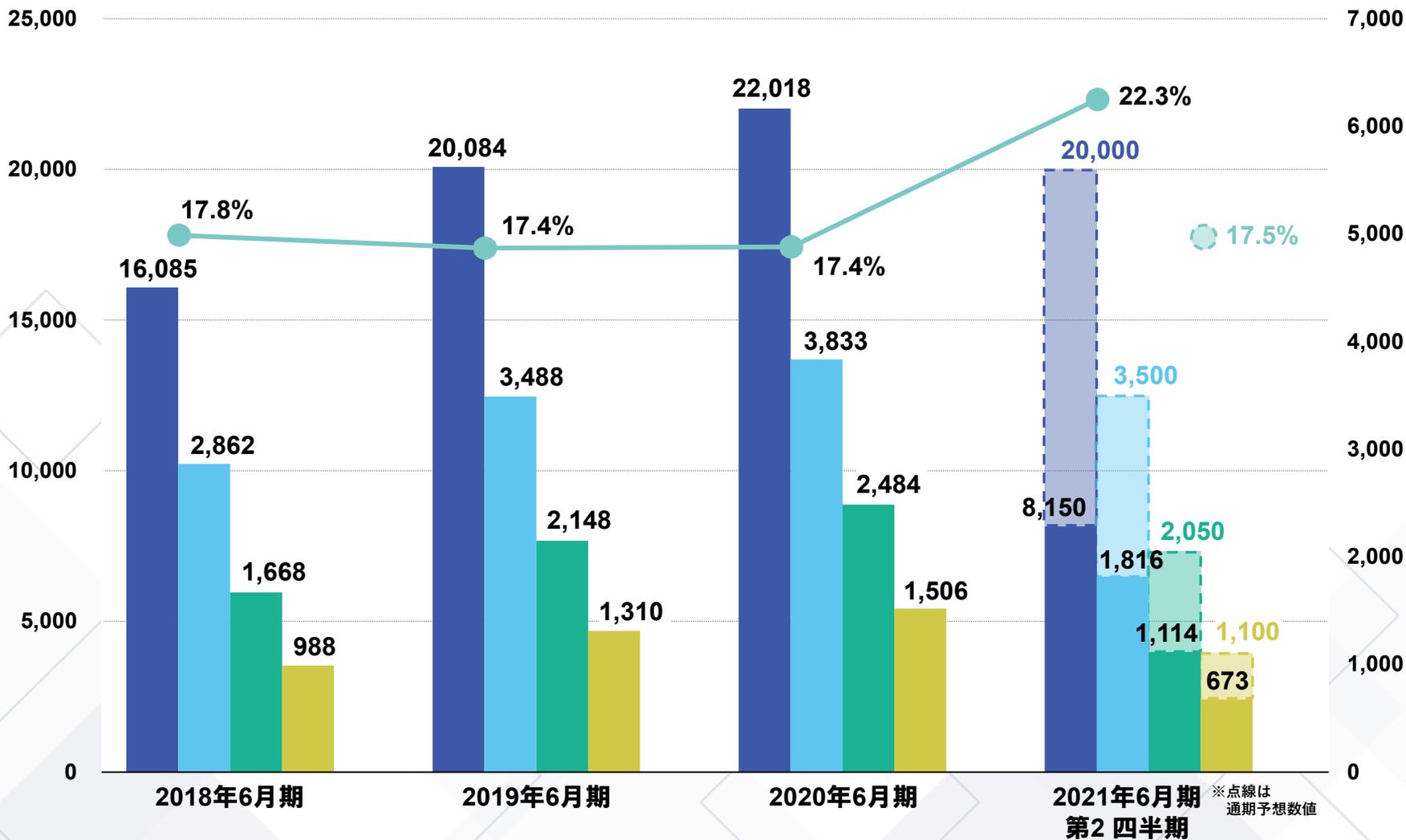
674

連結損益の状況

単位：百万円

■ 売上高 ■ 売上総利益 ■ 営業利益 ■ 親会社に帰属する当期（四半期）純利益 ● 売上総利益率

単位：百万円



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	2020年6月期第2四半期	2021年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,242	△ 346
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 97	△ 20
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,284	△ 1,367
現金及び現金同等物の増減額	1,945	△ 1,734
現金及び現金同等物の期首残高	5,295	8,898
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,240	7,163

株式の状況 (2020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	17,923名

大株主(上位10位)

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
塩田 浩二	414,800	1.32
服部 弘信	384,000	1.22
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	357,972	1.14
服部 信治	350,000	1.12
奥田 周二	313,600	1.00
(株)明和	280,000	0.89
三菱UFJモルガン・スタンレー証券(株)	269,700	0.86
渡部 昭	180,000	0.57
小幡 正行	180,000	0.57
合計	8,934,072	28.48

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	22,314,792	71.13
その他国内法人	7,295,101	23.25
金融商品取引業者	1,256,508	4.01
外国人	409,137	1.30
金融機関	98,500	0.31
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	9,015,834	28.74
浮動株数	10,269,224	32.73

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があることをご承知おきください。