

2022年6月期第1四半期 決算説明会資料

2021年11月11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 2022 - 1st quarter -

2021.11.11



会社概要 (2021年9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
- その他不動産事業
 - ・ 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

取締役	8名
監査役	3名
社員	41名
契約等	1名
子会社	7名
合計	60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)	篠田 哲志
社外取締役(独立役員)	山口 さやか
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

- 世界各国の感染者数約2億5,000万人、死者数約500万人という大惨事となった新型コロナウイルスのパンデミックは、ワクチン接種の拡大に伴い、ようやく鎮静化の兆しが見えてきました。一方で原油をはじめとした資源高や人手不足、供給網の混乱等、アフターコロナの余波を要因とした物価高が生じており、変異株発現等による再流行の可能性も否定できないことから、世界経済は回復しつつも、混迷は当面続く様相です。さらに気候変動への対応が社会全体に強く求められており、今後、経済の復興とサステナビリティへの取り組みについて、バランスの取れた政策が求められるとされます。
- 国内経済は、ワクチン接種率が70%を超え、急速に新規感染者数が減ってきており、行動制限解除によって、経済活動が活発化していくものと思われます。
- また、首都圏のマンション市場におきましては、分譲マンションは大幅減だった前年の反動から販売戸数が大きく伸び、平均価格も上昇しております。投資用ワンルームマンションにつきましても、低金利を背景とした資金流入が国内外から続いており、市場は好調を維持しております。

アフターコロナにおける今後の当社の見通しについて

- 当社グループを取り巻く開発環境につきましては、都心部における用地獲得競争は熾烈を極めており、困難な状況が続いております。数年来の都心土地価格高騰や、工事原価の上昇により利益率の低下に直面しておりますが、当社は積極的に好立地の用地取得に努め、戸数100戸以上の大型プロジェクトにも複数件取り組むことで、この難局に対応しております。
- 販売環境は引き続き好調で、今期自社開発予定の727戸全戸について売上計上または契約済です。今後もコロナ余波による物流の混乱や建設資材の調達等に留意し、今期売上計上予定の物件の竣工・引き渡しに努めてまいります。
- ホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)につきましては、緊急事態宣言解除に伴い確実に稼働率が上昇しており、今後は客室単価の適正化や各種施策等により収益の改善に取り組んでまいります。
- さらに、サステナビリティに配慮したワンルームマンションの開発や、東京都心以外での開発等、事業領域を拡大し、持続的な成長を目指してまいります。
- なお、今期業績につきましては昨年度同様、多くの物件の売上計上を第2四半期以降に予定していることから、現時点では期初の予想数値を達成できるものと考えております。

貸借対照表

- 総資産は、前期末比5億61百万円増加の357億36百万円となりました。この主な要因は、コロナ禍においても積極的な用地購入に努めたことによります。
- 総負債は前期末比7億88百万円増加の223億72百万円となりました。これはプロジェクトの竣工・引渡しに伴い、前受金が減少した一方で、買掛金が増加したことが主な要因であります。
- 純資産は前期末比2億27百万円減少の133億63百万円となりましたが、これは主に期末配当金の支払いによるものであります。

損益計算書

- 売上高は30億84百万円、営業利益は1億56百万円、経常利益は1億13百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は66百万円となりました。
- 当第1四半期の業績予想数値に対する進捗は低くなっておりませんが、これは主に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棟販売という事業形態によるものであり、竣工・引渡しに伴う売上計上の時期や金額、利益率等がプロジェクトごと年度ごとに異なるためであります。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、主に積極的な用地購入の結果、棚卸資産の増加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、会計ソフト等の無形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、自社開発用地購入のための長期借入金による収入が、物件販売に伴う借入金の返済並びに配当金の支払いを上回ったことにより、プラスとなりました。

アークマーク梅屋敷アジュールコート



所在地 東京都大田区大森西6丁目
交通 京急本線「梅屋敷」駅 徒歩2分
戸数 45戸
竣工 2021年

日暮里PJ



所在地 東京都荒川区西日暮里2丁目
交通 JR山手線・京浜東北線・常磐線「日暮里」駅 徒歩5分
戸数 56戸
竣工 2021年

当社は、8月30日に、クーデター並びに新型コロナウイルス感染拡大により深刻な影響を受けているミャンマーの避難民の方々への支援として、国連UNHCR協会に100万円の寄付を行いました。

ミャンマーでは、今年2月に国軍がクーデターを起こしてから、クーデターに反発する市民と国軍の武力衝突が国内各地で深刻化しており、数十万の人々が家を離れて避難を余儀なくされている状況です。この避難民の方々には保健や通信といった重要な公共サービスが停止されていることに加え、新型コロナウイルスの感染件数も増加傾向にあり、迅速な支援が急務となっております。

当社からの義援金は、避難民の方々向けの蚊帳、石けん、寝袋といった緊急援助物資や、テント、防水ビニールシートといった生活に必要なシェルター用品等に使われました。

当社は「人々の安全で快適な『暮らし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」という企業理念に基づき、事業活動等を通じてサステナビリティを巡る課題解決に取り組んでまいります。

国連UNHCR協会とは、国連の難民支援機関であるUNHCR（国連難民高等弁務官事務所）の活動を支える日本の公式支援窓口であり、特定非営利活動法人です。

【対応するSDGsの目標】



貧困をなくそう



すべての人に健康と福祉を



国連UNHCR協会にて

新型コロナウイルスワクチン職域接種の実施

当社グループでは、新型コロナウイルスワクチンの接種の加速化並びに地域負担の軽減を図るため、職域接種を実施し、1回目(9月2日、3日)及び2回目(9月30日、10月1日)の接種を無事完了いたしました。

当職域接種では、当社グループ役職員とその家族だけではなく、当社グループのお取引先様を中心にお声がけし、約1,000人の方々に2回のワクチン接種を実施することができました。

当社グループでは、引き続き新型コロナウイルス感染予防対策に積極的に取り組み、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

[対応するSDGsの目標]



すべての人に健康と福祉を



接種会場の様子

当社主催の学生限定立体アートコンペAAC2021につきまして、10月12日に最終審査が行われ、最優秀賞及び優秀賞が決定いたしました。

同日に表彰式が行われ、最優秀賞受賞者1名には表彰盾及び賞金100万円が授与され、優秀賞受賞者2名には表彰盾と賞金20万円が授与されました。最優秀賞の作品は、実際に当社施工の新築マンションのエントランスホールに常設展示されます。

昨年同様、コロナ禍における実施は困難でしたが、関係者の皆様のご協力を賜り、感染防止に努め、無事に終えることができました。

当社グループでは、今後もこのコンペを継続することによって、勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成に努め、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

[対応するSDGsの目標]



質の高い教育を
みんなに



ステージグランデときわ台アジュールコート

審査員長



Photo : Kai Maetani

青木 淳

建築家
京都市美術館館長

審査員



Photo : Takahiro Tsushima

目 [mé]

現代アートチーム
(荒神明香 / 南川憲二)



小山 登美夫

小山登美夫ギャラリー株式会社
代表取締役社長
一般社団法人日本現代美術商協会
(CADAN) 代表理事



服部 信治

主催会社
代表取締役社長

最優秀賞

優秀賞



「power of flower」 隗楠 (ウェイナン)

京都市立芸術大学大学院 美術研究科 漆工領域



ハザマ
「さんすいの間」 袁方洲 (エンホウシュウ)

東京藝術大学大学院 美術研究科 工芸専攻



シンキカイソウ
「蜃気回層」 山口聡士 (ヤマグチサトシ)

東京工業大学大学院 環境・社会理工学院
建築学系建築学コース

AACに関しては、公式サイトがございますので
そちらをご確認ください。

AAC公式サイトURL : <https://aac.urbanet.jp/>



アーバネットグループのサステナビリティに関する取り組み状況を発信
するWEBサイトを公開しました。CSRやSDGsに関する活動の詳細につ
きましては、WEBサイトをご確認ください。

URL : <https://www.urbanet.jp/>



連結財務諸表

連結貸借対照表

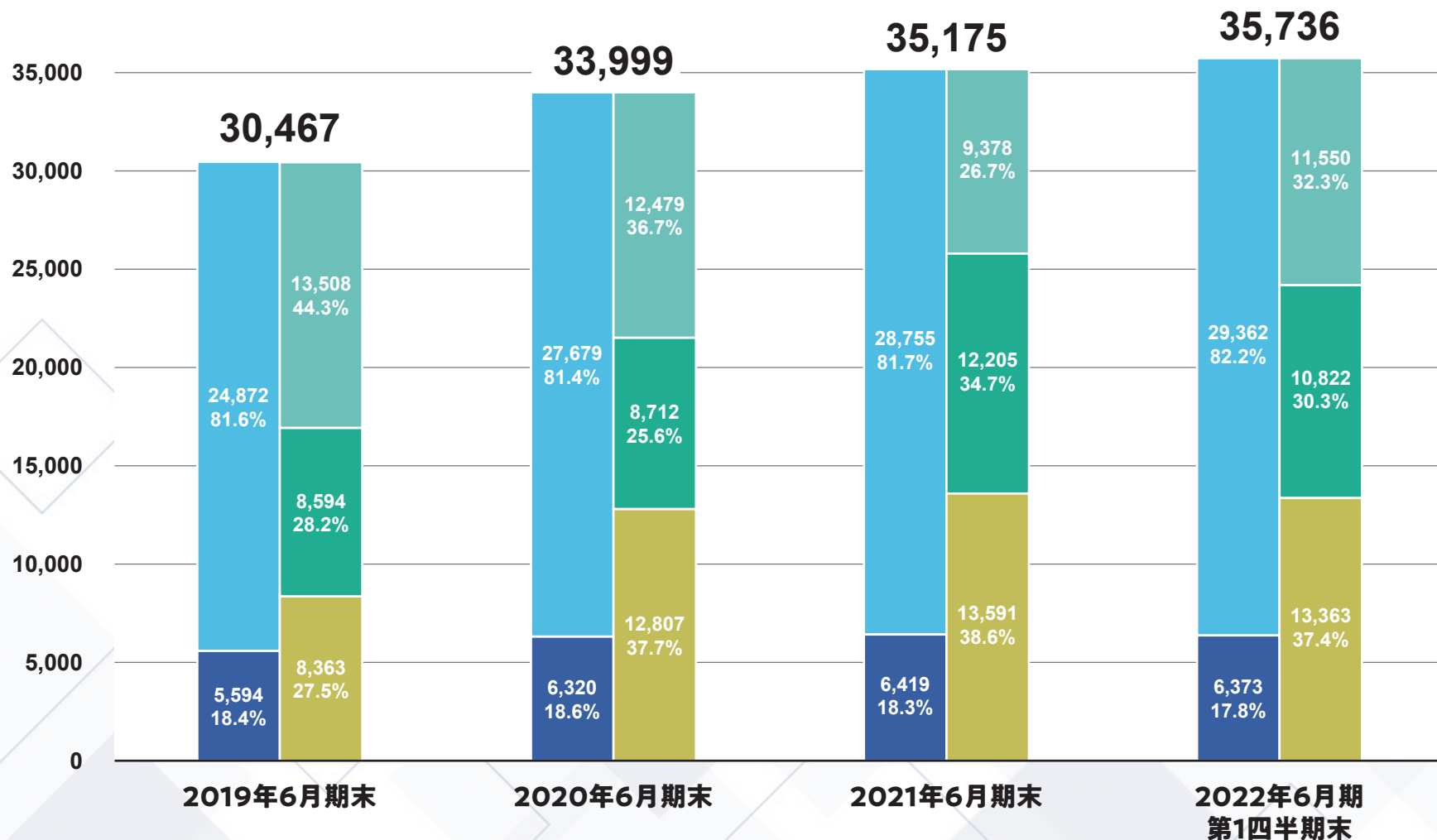
単位：百万円

	2021年6月期末		2022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	28,755	81.7	29,362	82.2	607
現金及び預金	7,203	20.5	6,734	18.9	△ 468
販売用不動産	2,225	6.3	3,353	9.4	1,127
仕掛販売用不動産	18,686	53.1	18,582	52.0	△ 103
その他	640	1.8	691	1.9	51
固定資産	6,419	18.3	6,373	17.8	△ 46
有形固定資産	5,858	16.7	5,801	16.2	△ 56
無形固定資産	4	0.0	3	0.0	△ 0
投資その他の資産	557	1.6	568	1.6	10
資産合計	35,175	100.0	35,736	100.0	561
負債の部					
流動負債	9,378	26.7	11,550	32.3	2,171
短期借入金	400	1.1	310	0.9	△ 90
一年以内返済予定の長期借入金	6,674	19.0	8,415	23.5	1,741
その他	2,303	6.6	2,824	7.9	520
固定負債	12,205	34.7	10,822	30.3	△ 1,383
長期借入金	12,089	34.4	10,708	30.0	△ 1,381
その他	115	0.3	113	0.3	△ 2
負債合計	21,583	61.4	22,372	62.6	788
純資産の部					
株主資本	12,036	34.2	11,798	33.0	△ 238
資本金	2,693	7.7	2,693	7.5	0
資本剰余金・利益剰余金	9,343	26.6	9,104	25.5	△ 238
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
非支配株主持分	1,554	4.4	1,565	4.4	10
純資産合計	13,591	38.6	13,363	37.4	△ 227
負債及び純資産合計	35,175	100.0	35,736	100.0	561

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

	2022年6月期 第1四半期		通期予想	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)		
売上高	3,084	100.0	23,000	100.0
売上原価	2,619	84.9	19,300	83.9
売上総利益	465	15.1	3,700	16.1
販売費・一般管理費	308	10.0	1,480	6.4
営業利益	156	5.1	2,220	9.7
営業外収益	2	0.1	0	0.0
営業外費用	46	1.5	270	1.2
経常利益	113	3.7	1,950	8.5
税引前当期(四半期)純利益	113	3.7	1,950	8.5
法人税等(調整後)	36	1.2	607	2.6
当期(四半期)純利益	77	2.5	1,343	5.8
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	10	0.4	43	0.2
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	66	2.2	1,300	5.7

投資用ワンルームマンション等販売戸数

80

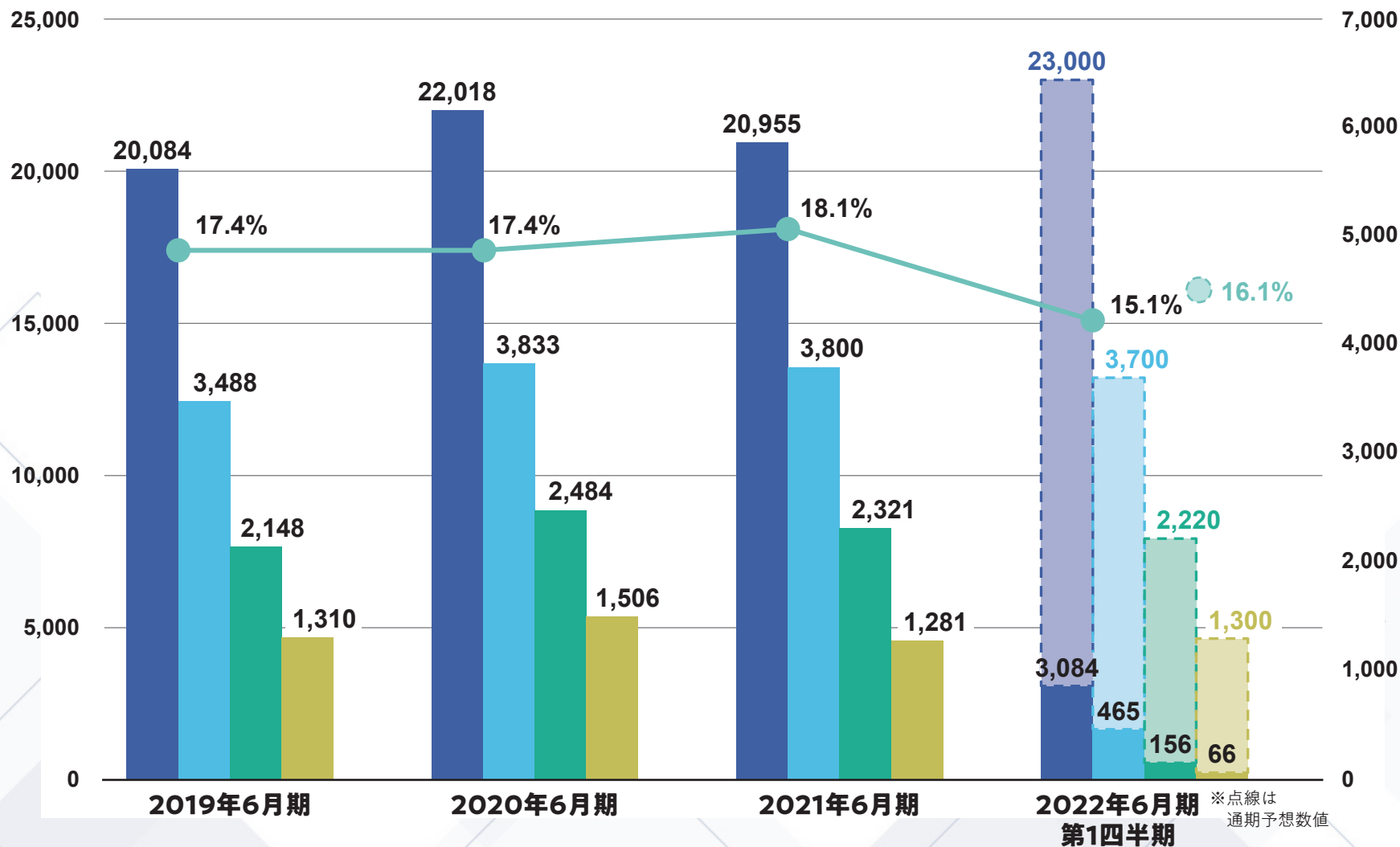
727

連結損益の状況

単位：百万円

■ 売上高 ■ 売上総利益 ■ 営業利益 ■ 親会社株主に帰属する当期（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	2021年6月期第1四半期	2022年6月期第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 927	△ 474
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 20	△ 8
財務活動によるキャッシュ・フロー	43	14
現金及び現金同等物の増減額	△ 904	△ 468
現金及び現金同等物の期首残高	8,898	7,193
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,993	6,724

株式の状況 (2021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	31,374,100株
株主総数	18,886名

大株主 (上位10位)

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	5,616,000	17.90
(株)合田工務店	588,000	1.87
楽天証券(株)	465,500	1.48
岡三オンライン証券(株)	419,500	1.34
塩田浩二	414,800	1.32
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	330,072	1.05
奥田周二	314,100	1.00
(株)SBI証券	301,004	0.96
合計	9,182,976	29.27

所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数(株)	株式数比率(%)
個人・その他	20,825,310	66.38
その他国内法人	7,309,735	23.30
金融商品取引業者	2,089,449	6.66
外国人	1,067,644	3.40
金融機関	81,900	0.26
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(株)	比率(%)
少数特定者持株数	9,460,438	30.15
浮動株数	9,788,104	31.20

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並びに将来見通しは、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おります。

そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及又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。