

2022年6月期第2四半期 決算説明会資料

2022年2月3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 - 2nd quarter -

2022.2.3



会社概要 (2021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	40名
契約等	1名
子会社	7名
合計	59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

- 新型コロナウイルスによるパンデミックは実質3年目を迎え、短期的にはオミクロンなど変異株蔓延による状況悪化はあるものの、治療薬の開発やウイルスの弱毒化等もあり、世界経済は各国の経済対策による個人消費等を中心に回復基調となりつつあります。しかしながら、サプライチェーンの混乱や気候変動への対応、米中・米口の対立に加え、インフレの進行やアメリカの利上げ予想、また新たな変異株出現の可能性など、不透明感の解消には相応の時間がかかるものと思われます。
- 国内においては、ワクチン接種率は向上したものの、オミクロン株の感染拡大が今後ピークを迎え、蔓延防止措置などの行動制限により、景気は再度下押し圧力が生じる見込みですが、中長期的には、医療体制維持と経済回復のバランスを取るウィズコロナ対策が取られ、物価の上昇及び、緩やかな景気回復が進むと思われます。
- また首都圏のマンション市場におきましては、分譲マンションは都心の高額物件や湾岸エリアの大規模物件の人气が根強く、平均価格も上昇を続けております。投資用ワンルームマンションにつきましても、一部地域での家賃下落傾向はあるものの、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いては、都心部における用地の取得競争はさらに激化しており、困難な状況が続いております。また、土地価格高騰及び工事原価上昇による利益率低下に加え、半導体不足や世界的な物流網混乱等による建設資材の供給不安が顕在化するなど、新たな問題に直面しておりますが、当社は土地仕入要員を増強し、積極的に好立地の用地取得に努めるとともに、サプライチェーン混乱が工期に影響しないよう、最大限の努力をしております。
- 販売環境は引続き好調ですが、今後は都心における家賃相場の変化に留意しつつ、販売利益の最大化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、稼働率の向上と客室単価の適正化を進めており、各種施策等により収益の改善に努めております。
- 当社は持続的な成長を目指すとともに、サステナビリティ基本方針を定め、ZEHマンションの開発に取り組むなど、社会課題の解決に取り組んでまいります。
- なお、今期業績につきましては昨年度と同様に、多くの物件を下半期以降に売上計上を予定していることから、現時点では期初の予想数値を据え置くこととしております。

貸借対照表

- 総資産は、前期末比3億74百万円減少の348億1百万円となりました。この主な要因は、コロナ禍においても積極的に用地購入に努めた結果、棚卸資産が増加したものの、現金及び預金が減少したことによります。
- 総負債は、前期末比2億76百万円減少の213億7百万円となりました。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ことが主な要因です。
- 純資産は、前期末比98百万円減少の134億93百万円となりましたが、これは主に期末配当金の支払いが、親会社株主に帰属する四半期純利益を上回ったことによるものです。

損益計算書

- 売上高は62億36百万円、営業利益は4億円、経常利益は3億9百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億84百万円となりました。
- 当第2四半期の業績予想数値に対する進捗率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す。また、特に今期につきましては、第2四半期に計上予定であった1プロジェクトが第3四半期にずれたことも進捗率が低い要因の一つです。

キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、主に厳しい仕入環境の中でも用地購入に努めた結果、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、主に収益物件の取得等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、物件販売に伴う借入金の返済並びに配当金の支払いが自社開発用地購入のための長期借入金による収入を上回ったことにより、マイナスとなりました。

開発物件のご紹介

アジュールコート武蔵新田



所在地 東京都大田区矢口2丁目
交通 東急多摩川線「武蔵新田」駅 徒歩10分
戸数 74戸
竣工 2021年

ステージグランデときわ台アジュールコート



所在地 東京都板橋区南常盤台1丁目
交通 東武東上線「ときわ台」駅 徒歩6分
戸数 74戸
竣工 2021年

2021年11月18日、当社は以下の方針を制定いたしました。

私たちアーバネットグループは、「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します」という企業理念のもと、サステナビリティ経営に取り組んで収益に結びつけ、事業活動を通じて、持続的な成長を目指します。当社グループは持続可能な社会の実現に貢献するために、以下の基本的な取り組み方針を定め、企業価値の向上を目指します。

1. 事業を通じたサステナビリティへの取り組み

事業活動を通じて環境をはじめ、貧困等の社会問題や、文化・芸術活動等の社会貢献活動に取り組めます。

2. ステークホルダーとの関係強化

お客様、取引先、株主、投資家、従業員、地域社会など全てのステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、事業活動を通じて当社らしい価値を創造し、持続可能な社会の実現に取り組めます。

3. 社会からの信頼の確立

コンプライアンスを遵守し、理想の住まいを開発・提供するとともに、経営基盤を強化し、持続的な経済の発展に貢献することで、社会から高い信頼を得る経営に取り組めます。

(ZEH評価基準認証予定) ※ZEH…ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

当社は2021年12月3日、オリックス銀行株式会社及び、株式会社メイクスとの協働による「ZEH-M Oriented」の認証を予定する投資用ワンルームマンションの開発に、業界で初めて(当社調べ)着手したことを発表いたしました。

当社が「ZEH-M Oriented」の評価基準を満たすマンションを設計・開発し、金融面でオリックス銀行、販売面でメイクスが協力しあって「薄く広く」負担を分け合う仕組みにより、気候変動などの課題解決を進めてまいります。

経緯

当社(開発会社)

ZEH仕様マンション開発の調査・研究

ZEH-M Orientedに適用するための設計推進。導入コストの算定。導入後の電気代・ガス代の削減額の算定。金融機関に金利優遇の働きかけ

オリックス銀行(銀行)

環境配慮型投資用不動産の普及のため、取引先であるマンションデベロッパーに働きかけ

→金利優遇を通じて取引先を支援

当社とオリックス銀行による
開発計画がスタート

メイクス(販売会社)

オリックス銀行の金利優遇により、個人投資家がZEH-M Orientedという資産価値の高い商品を月々のローンの支払額をあまり増やさずことなく購入できることに賛同し、販売協力



オリックス銀行
代表取締役社長 錦織雄一様

当社
代表取締役社長 服部信治

メイクス
常務取締役 佐藤龍二様



名称

(仮称)氷川台プロジェクト

所在地

東京都練馬区早宮

地積

694m²

延床面積

1,173m²

構造規模

鉄筋コンクリート造
地上4階建 36戸

開発スケジュール

2022年3月

2022年4月上旬

2023年2月末

「ZEH-M Oriented」認証

着工

竣工・引渡

集合住宅におけるZEHには、ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Orientedの4種類があります。

共通する基準として、住宅の窓や外壁などの外皮基準が、定められた地域の断熱性能に適合すること、及び再生可能エネルギー等を除き、共用部を含むマンション全体で基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量を削減することが必要となります。

4種類のZEHの違いは、太陽光発電等の再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量の削減割合です。ZEH-M Orientedについては、太陽光発電等の再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量削減の規定はありません。

集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準（住棟単位、東京都：6地域）

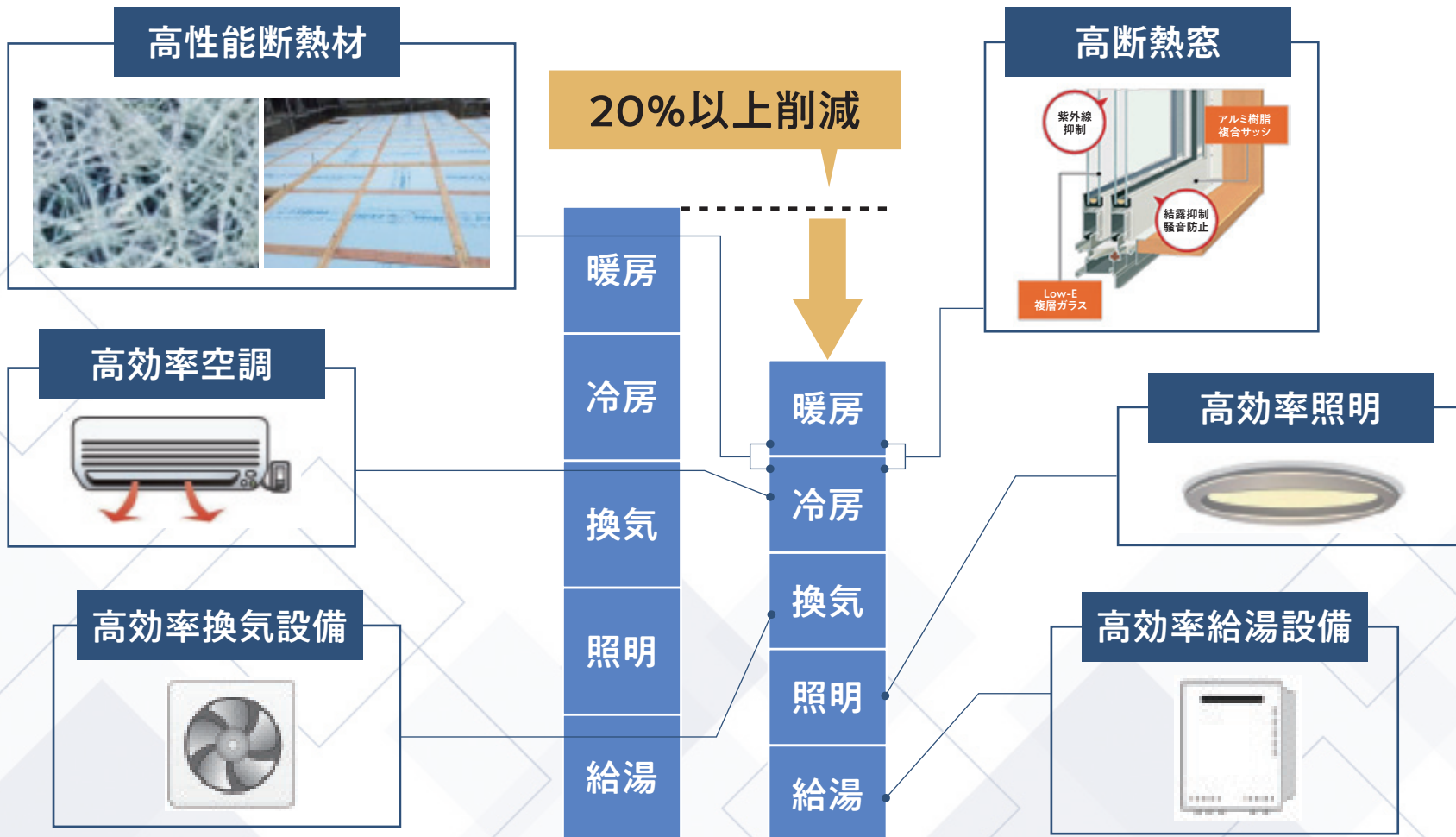
		ZEH-M	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
住棟または 住宅用途部分	外皮	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			地域で定められた外皮基準： 東京都(6地域、下表参照)は、 0.6W/m²K 相当以下を 全住戸でクリアすること
	一次 エネルギー	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			再生可能エネルギー等を除き 20%以上減 (共用部を含めた住棟での評価)
		再エネ含め 100%減	再エネ含め 75%減	再エネ含め 50%減	再エネの規定なし

外皮平均熱貫流率の基準

地域区分	1地域 (夕張等)	2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4地域 (松本等)	5地域 (つくば等)	6地域 (東京等)	7地域 (鹿児島等)	8地域 (那覇等)
ZEH基準	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-

「ZEH-M Oriented」の基準②

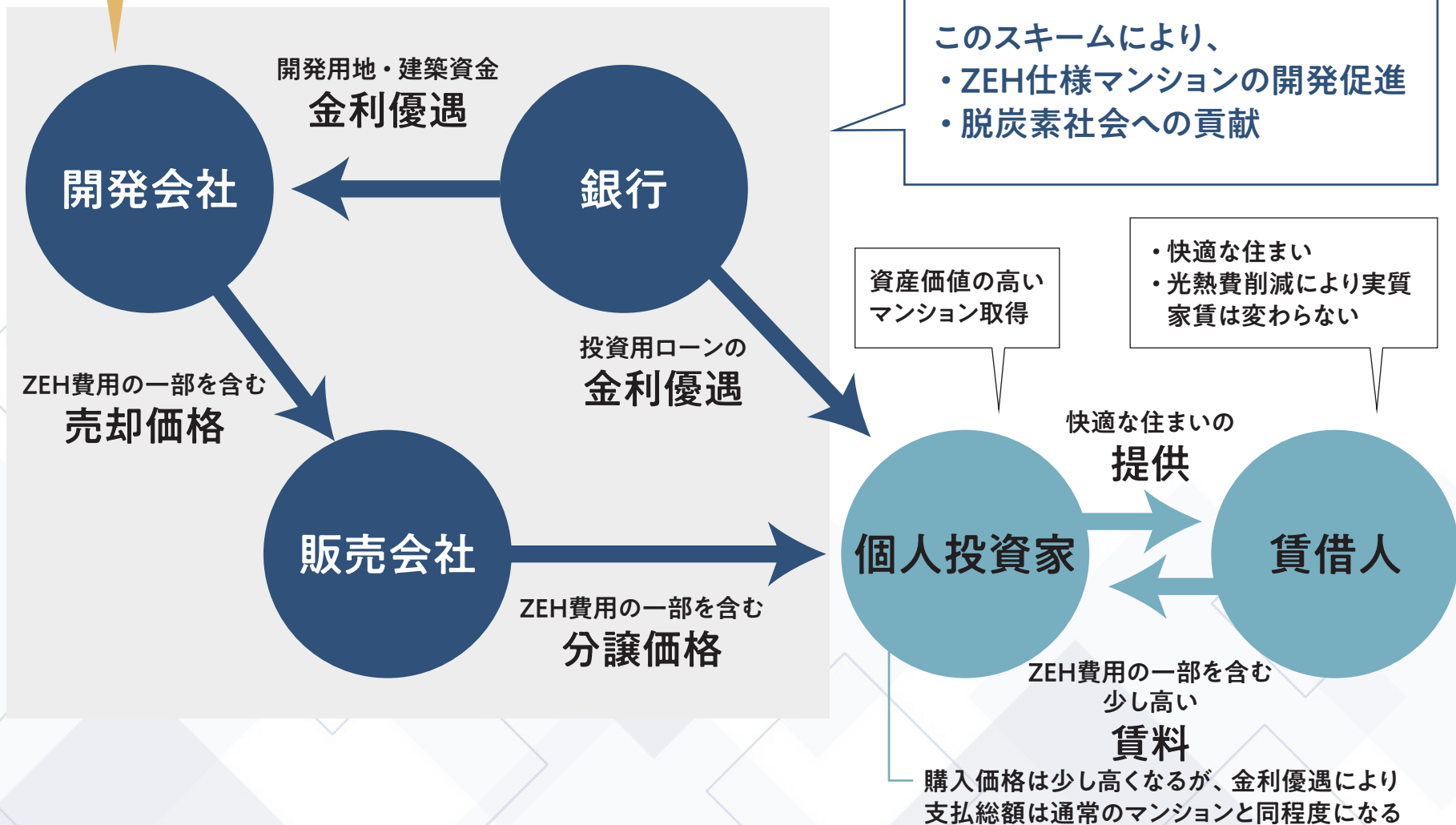
ZEH-M Oriented仕様の物件では、高性能断熱材や高断熱窓、高効率な設備を使用することで、年間で消費する住宅エネルギーを正味20%以上削減します。



サステナビリティ／ESG・SDGs 3社協働による事業スキーム

ZEH費用負担

※今回の氷川台PJにおいては、
1戸当たり50万円前後コストが増加



一般社団法人環境共創イニシアチブ (ZEH補助金執行団体) は、平成30年、31年「低中層ZEH-M促進事業」の補助金事業者 (マンションオーナー) 及び入居者を対象に行った2回のアンケート (<夏期>2020年4月~9月、<冬期>2020年10月~2021年3月) の分析結果を次のように発表しています。

マンションオーナーアンケート結果

■ マンションオーナーのZEH-M満足度90%以上

年間を通じて半数以上が「早期に入居者が決まったため、空室が少なかった」と回答。
また、竣工直後の調査となる夏期調査では、44.4%が「家賃を高く設定できた」と回答。

■ ZEHマンションによる空室改善効果について、 夏期では85.6%、冬期では90.9%が「効果あり」「やや効果あり」と回答

入居者アンケート結果

■ 夏期・冬期ともに、入居者の90%以上が快適と評価

夏期は「湿気、カビが少ない」(78.1%)、冬期は「室温が快適に保たれている」(77.5%)
が最も多く挙げられた。

■ 電気代が以前の住まいより「安くなった」と回答した入居者は、 夏期では63.6%、冬期では54.9%

連結財務諸表

連結貸借対照表

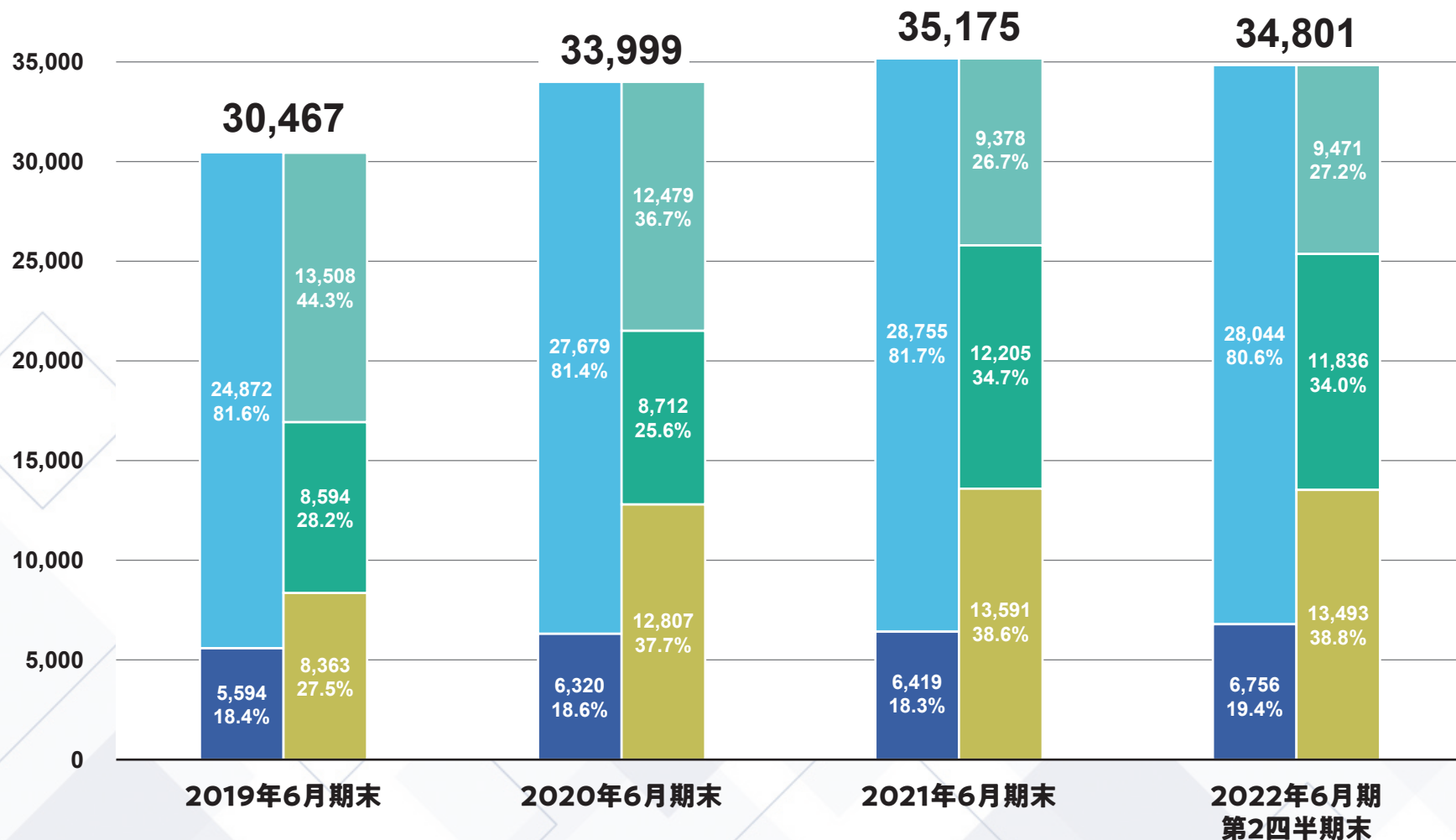
単位：百万円

	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	28,755	81.7	28,044	80.6	△ 711
現金及び預金	7,203	20.5	5,931	17.0	△ 1,271
販売用不動産	2,225	6.3	2,317	6.7	91
仕掛販売用不動産	18,686	53.1	19,384	55.7	698
その他	640	1.8	410	1.2	△ 229
固定資産	6,419	18.3	6,756	19.4	336
有形固定資産	5,858	16.7	6,154	17.7	296
無形固定資産	4	0.0	3	0.0	△ 0
投資その他の資産	557	1.6	598	1.7	41
資産合計	35,175	100.0	34,801	100.0	△ 374
負債の部					
流動負債	9,378	26.7	9,471	27.2	92
短期借入金	400	1.1	186	0.5	△ 214
一年内返済予定の長期借入金	6,674	19.0	7,088	20.4	414
その他	2,303	6.6	2,196	6.3	△ 107
固定負債	12,205	34.7	11,836	34.0	△ 368
長期借入金	12,089	34.4	11,726	33.7	△ 362
その他	115	0.3	110	0.3	△ 5
負債合計	21,583	61.4	21,307	61.2	△ 276
純資産の部					
株主資本	12,036	34.2	11,916	34.2	△ 119
資本金	2,693	7.7	2,693	7.7	0
資本剰余金・利益剰余金	9,343	26.6	9,223	26.5	△ 119
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
非支配株主持分	1,554	4.4	1,576	4.5	21
純資産合計	13,591	38.6	13,493	38.8	△ 98
負債純資産合計	35,175	100.0	34,801	100.0	△ 374

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2四半期		通期予想	構成比率(%)
	金額	構成比率(%)		
売上高	6,236	100.0	23,000	100.0
売上原価	5,204	83.5	19,300	83.9
売上総利益	1,031	16.5	3,700	16.1
販売費及び一般管理費	631	10.1	1,480	6.4
営業利益	400	6.4	2,220	9.7
営業外収益	5	0.1	0	0.0
営業外費用	95	1.5	270	1.2
経常利益	309	5.0	1,950	8.5
税引前当期(四半期)純利益	309	5.0	1,950	8.5
法人税等(調整後)	103	1.7	607	2.6
当期(四半期)純利益	206	3.3	1,343	5.8
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	21	0.4	43	0.2
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	184	3.0	1,300	5.7

投資用ワンルームマンション等販売戸数

199

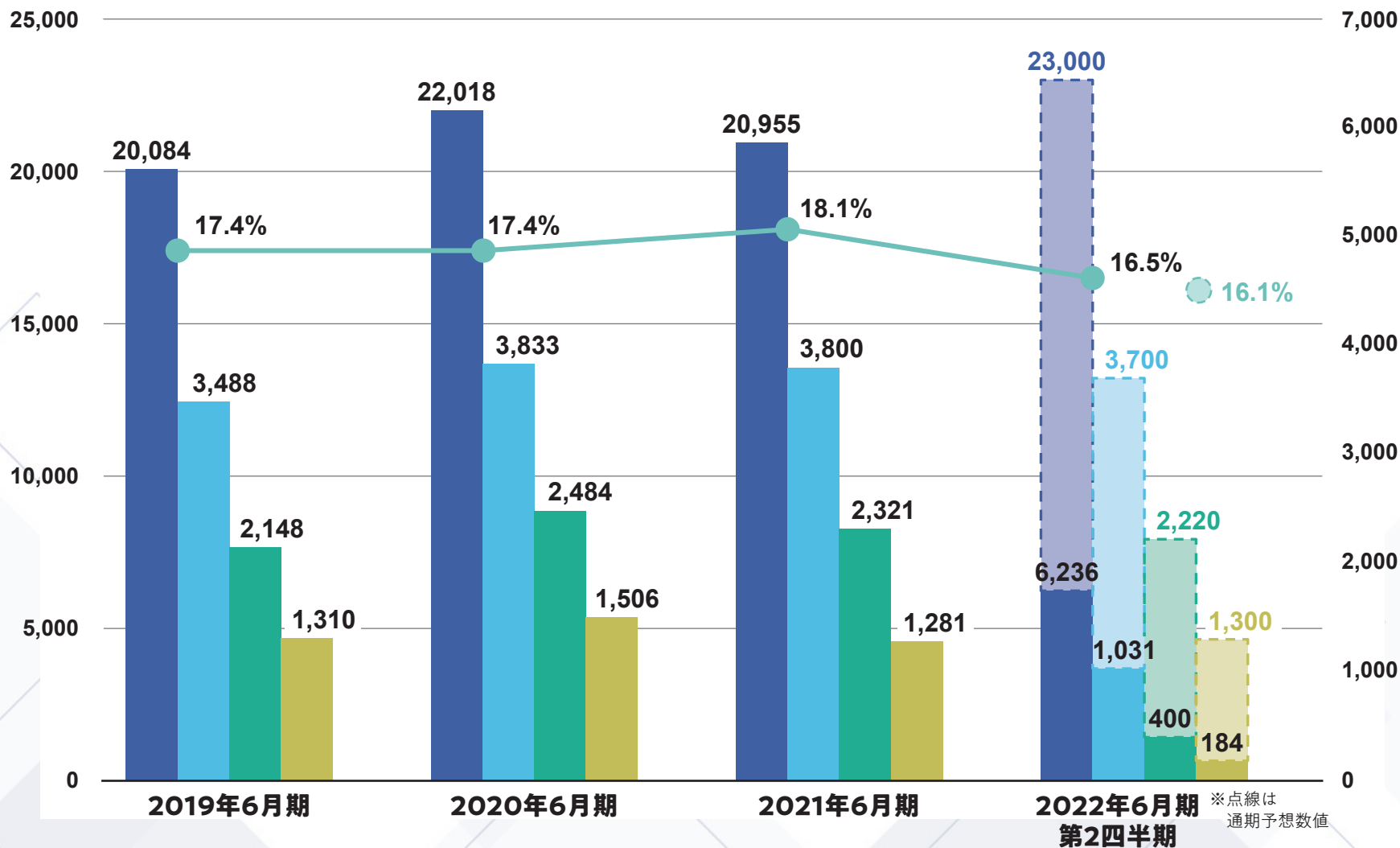
727

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2四半期	2022年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 346	△ 389
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 20	△ 398
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,367	△ 484
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,734	△ 1,271
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	7,163	5,921

株式の状況 (2021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	19,702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
吉田知広	463,800	1.48
塩田浩二	414,800	1.32
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	314,100	1.00
(株)明和	280,000	0.89
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	243,372	0.78
SMBC日興証券(株)	218,600	0.70
合計	8,872,672	28.28

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	22,426,146	71.48
その他国内法人	7,337,335	23.38
金融商品取引業者	846,910	2.70
外国人	670,547	2.14
金融機関	93,100	0.30
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	9,155,134	29.18
浮動株数	10,307,307	32.85

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。