

# 2021年6月期第1四半期 決算説明会資料

2020年11月13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 -1st quarter-

2020.11.13



# 会社概要 (2020年9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"><li>■ 不動産開発販売<ul style="list-style-type: none"><li>・ 投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売</li><li>・ 分譲用マンション等の開発・販売</li><li>・ 戸建住宅の開発・販売</li><li>・ 事業用地の仕入販売 等</li></ul></li><li>■ 不動産仕入販売<ul style="list-style-type: none"><li>・ 中古マンション等の仕入販売 等</li></ul></li><li>■ その他<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不動産賃貸業 等</li></ul></li><li>■ 第二種金融商品取引業</li></ul>
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 <b>合計 64名</b>
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

- 世界中に蔓延した新型コロナウイルスは、各国の拡大防止策により一旦、2020年5月頃から感染者数が減少したものの、欧米を中心に感染拡大の勢いが10月以降再び加速しており、医療崩壊を防ぐためにロックダウンに踏み切る国が増えております。

(2020年11月9日時点で感染者数は5,000万人超、死者数125万人超)。  
一方で、失業者数の増加や所得の減少を背景に、経済活動を再開する動きも見られるなど、各国でウイルス封じ込めと経済再生両立の試行錯誤が続いています。国内においても、いまだ感染収束の見通しは立ちませんが、国や地方自治体から様々な経済支援策が施行される中、ウィズコロナの生活様式が徐々に定着しつつあります。

- 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ており、東京23区内徒歩10分以内の投資用ワンルームマンション開発・1棟販売(専有卸)を事業の中核とする方針に変更はありません。

## 新型コロナウイルス感染症の影響及び対応状況 ②

- 当社グループを取り巻く開発環境については、コロナ禍の中でも都心の地価に大きな下落の兆候はなく、依然として用地購入は困難を極める一方、都心のマンション販売環境については分譲用及び投資用ともに比較的安定しています。当社グループとしては、引き続き用地の選別購入と開発物件の早期売買契約締結に注力してまいります。
- 当社グループは、新型コロナウイルス感染症拡大が当社業績に与える影響を最小限にすべく、役職員及びプロジェクト建設現場での感染防止に努めるとともに、信用力があり長年の取引のあるゼネコン、販売会社との協力関係をより緊密にしております。また、金融機関とは良好な関係を維持しており、昨年度に財務基盤を強化したこともあり、資金調達は引き続き円滑にできております。なお、今後、2021年にかけても、新型コロナウイルス感染症拡大が実体経済及び金融環境に与える影響の範囲や大きさは予断を許さず、不動産業界の見通しも不透明であるものの、当社グループはアフターコロナの厳しい状況においても持続的に成長できるよう努めてまいります。

## 貸借対照表

- 総資産は前期末比1億66百万円減少した338億33百万円となりました。これは、法人税納付や開発用地の購入等により、現金及び預金が9億4百万円減少し、たな卸資産が7億89百万円増加したことが要因です。
- 総負債は前期末比16百万円増加した212億8百万円となりました。これは、法人税納付に伴う未払法人税等4億59百万円の減少に対し、買掛金2億77百万円の増加に加え、用地購入に対応する長期借入金(1年内返済予定を含む)が51百万円、短期借入金が2億45百万円増加したことが要因です。
- 純資産は前期末比1億82百万円減少した126億25百万円となりました。これは、親会社株主に帰属する四半期純利益の増加を期末配当金の支払いによる減少が上回ったことが要因です。

## 損益計算書

- 売上高は29億96百万円、営業利益2億57百万円、経常利益1億92百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億20百万円となりました。
- 当第1四半期の業績予想に対する進捗は低くなっておりませんが、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（卸売）という事業形態によるものであり、竣工に伴う売上計上の物件・金額並びに時期がプロジェクトごと、年度ごとに異なるため、今期については第2四半期以降に売上計上する予定物件が多いことがその要因であります。

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、主にたな卸資産の増加及び法人税等の納付により、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、主に不動産開発販売事業における自社開発用地取得のための長期借入れによる収入が、物件の販売に伴う長期借入金の返済及び期末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。

# 2021年6月期(第24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 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
		ヴォーガコルテ久が原アジュールコート	62	契約済	竣工済	上下期
		菊川VPJ	50	契約予定	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	上下期
		新高円寺PJ	64	契約予定	竣工済	上下期
		メイクス新中野アジュールコート	74	契約済	2020年11月竣工予定	上下期
		アークマーク蒲田アジュールコート	35	契約済	2020年11月竣工予定	上下期
		アジュールコート両国北斎通(店舗1戸含む)	64	契約済	2020年12月竣工予定	下期
		アジュールコート東大井	88	契約済	2020年12月竣工予定	下期
		アークマーク経堂アジュールコート	39	契約済	2021年1月竣工予定	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
		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	計上済		上期	

※ 2022年6月期(第25期)以降 自社開発用地契約済 972戸(2020年10月末日現在)

アジュールコート桜上水



**所在地** 杉並区下高井戸

**交通** 京王線「下高井戸」駅  
徒歩7分

**総戸数** 34戸

ヴォーガコルテ久が原アジュールコート



**所在地** 大田区東嶺町

**交通** 東急池上線「久が原」駅  
徒歩3分

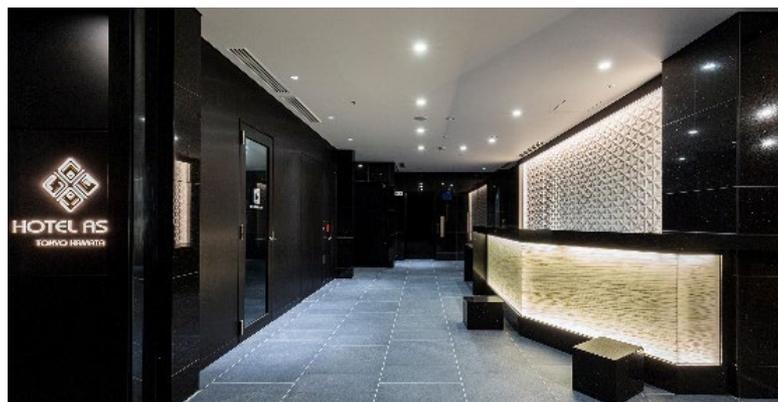
**総戸数** 62戸

# トピックス ホテルアジュール東京蒲田 開業

当社が今年6月に竣工しましたホテルアジュール東京蒲田は、おかげさまで10月14日に開業いたしました。

## ■当ホテルの特徴

- ・羽田空港や東京駅へのアクセスが良いJR蒲田駅から徒歩3分の便利な立地
- ・ひとり旅、ビジネスから、ファミリー、グループ利用まで、宿泊人数や目的によるアレンジが可能な全7タイプの部屋をご用意



公式サイトはこちら▶



## 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
敷地面積	268.18㎡
延床面積	1,461.42㎡
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)



## アジール テラススイート



広さ	50㎡
標準 ベッド数	ダブルベッド×2 スタッキングシングルベッド×2
浴室タイプ	屋外ジャグジーバス シャワールーム
最大定員	6名

## アジールプレミアム タイプE



広さ	30㎡
標準 ベッド数	ダブルベッド×2 スタッキングシングルベッド×1 ソファベッド×1
浴室タイプ	バスルーム
最大定員	6名

## スーペリア ツイン



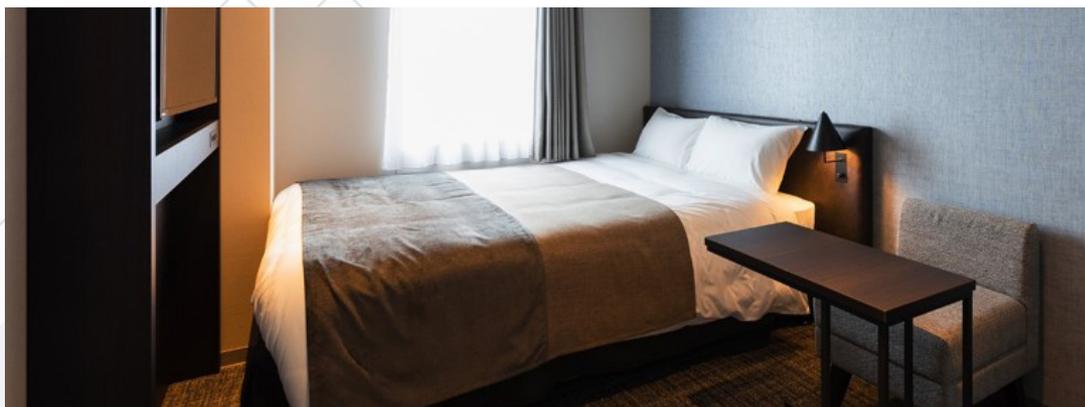
広さ 17㎡

標準ベッド数 ダブルベッド×2

浴室タイプ シャワールーム

最大定員 4名

## コンフォート ダブル + “s”



広さ 15㎡

標準ベッド数 ダブルベッド×1  
スタッキングシングルベッド×1

浴室タイプ バスルーム

最大定員 3名

# 連結財務諸表

---

# 連結貸借対照表

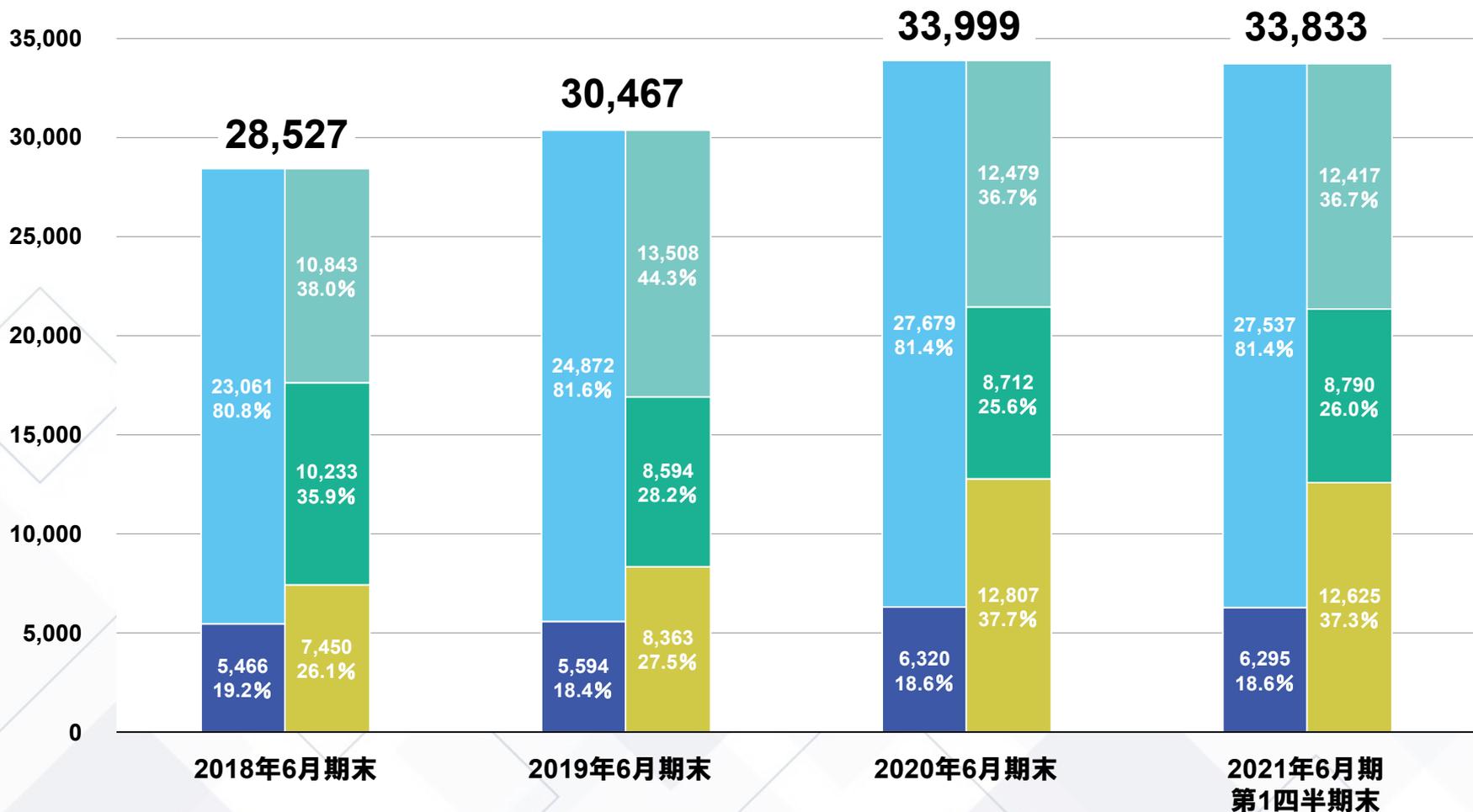
単位：百万円

	2020年6月期末		2021年6月期第1四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
<b>資産の部</b>					
<b>流動資産</b>	27,679	81.4	27,537	81.4	△141
現金及び預金	8,908	26.2	8,003	23.7	△904
販売用不動産	2,351	6.9	2,506	7.4	154
仕掛販売用不動産	16,063	47.2	16,685	49.3	622
その他	355	1.1	341	1.0	△14
<b>固定資産</b>	6,320	18.6	6,295	18.6	△24
有形固定資産	5,725	16.8	5,710	16.9	△14
無形固定資産	1	0.0	1	0.0	0
投資その他の資産	593	1.8	583	1.7	△10
<b>資産合計</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>33,833</b>	<b>100.0</b>	<b>△166</b>
<b>負債の部</b>					
<b>流動負債</b>	12,479	36.7	12,417	36.7	△61
短期借入金	655	1.9	900	2.7	245
一年以内返済予定の長期借入金	9,231	27.2	9,214	27.2	△16
その他	2,593	7.6	2,301	6.8	△291
<b>固定負債</b>	8,712	25.6	8,790	26.0	77
長期借入金	8,607	25.3	8,675	25.6	67
その他	105	0.3	115	0.4	10
<b>負債合計</b>	<b>21,192</b>	<b>62.3</b>	<b>21,208</b>	<b>62.7</b>	<b>16</b>
<b>純資産の部</b>					
<b>株主資本</b>	11,288	33.3	11,095	32.8	△193
資本金	2,693	7.9	2,693	8.0	0
資本剰余金・利益剰余金	8,595	25.4	8,401	24.8	△193
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	1,521	4.5	10
<b>純資産合計</b>	<b>12,807</b>	<b>37.7</b>	<b>12,625</b>	<b>37.3</b>	<b>△182</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>33,833</b>	<b>100.0</b>	<b>△166</b>

# 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1四半期	
	金額	構成比率 (%)
売上高	2,996	100.0
売上原価	2,373	79.2
売上総利益	623	20.8
販売費・一般管理費	366	12.2
営業利益	257	8.6
営業外収益	1	0.1
営業外費用	66	2.2
経常利益	192	6.4
税引前当期(四半期)純利益	192	6.4
法人税等(調整後)	60	2.0
当期(四半期)純利益	131	4.4
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	10	0.4
親会社に帰属する当期(四半期)純利益	120	4.0

通期予想	構成比率 (%)
20,000	100.0
16,500	82.5
3,500	17.5
1,450	7.3
2,050	10.3
5	0.0
285	1.4
1,770	8.9
1,770	8.9
625	3.1
1,145	5.7
45	0.2
1,100	5.5

投資用ワンルームマンション等販売戸数

85

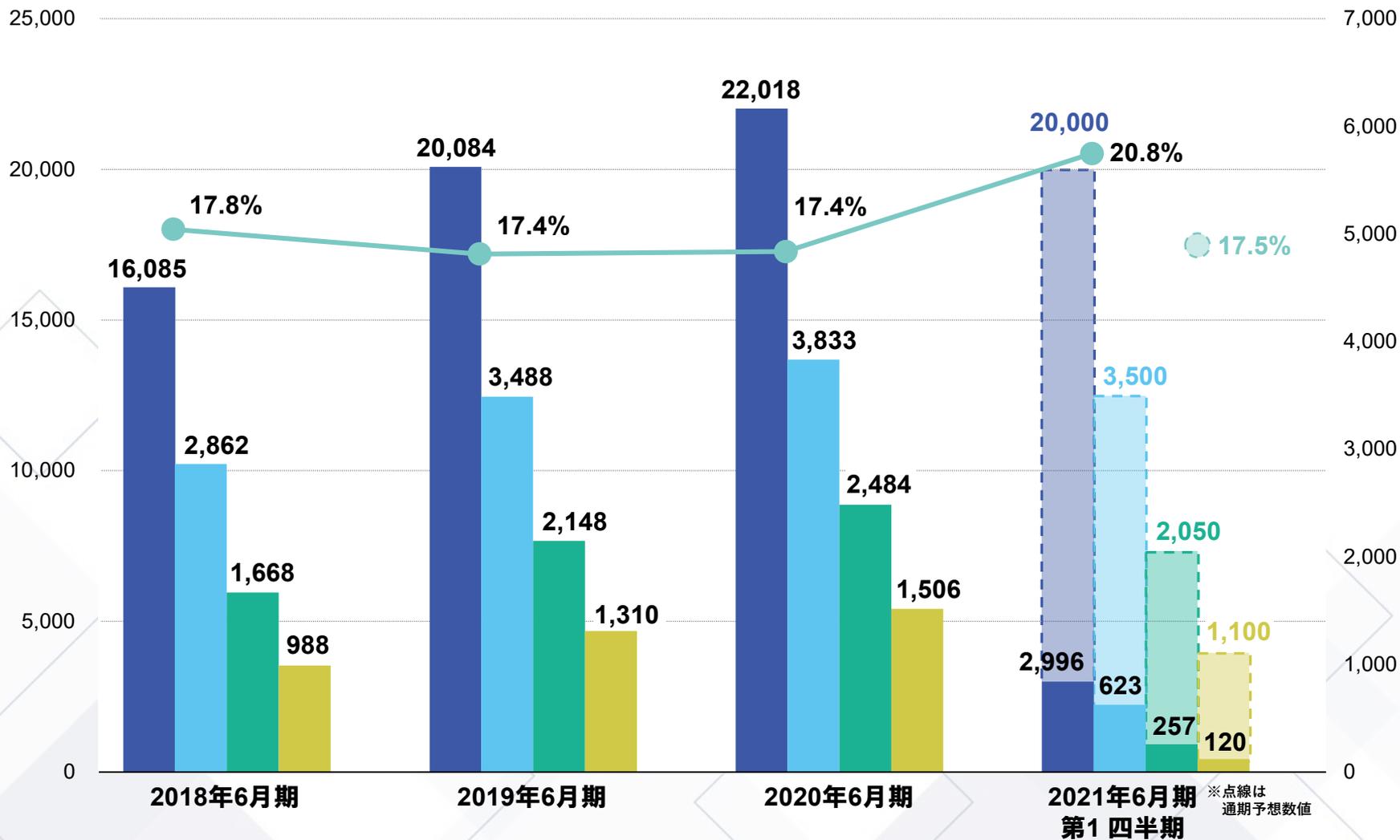
674

# 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1四半期	2021年6月期第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 537	△ 927
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 21	△ 20
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,007	43
現金及び現金同等物の増減額	448	△ 904
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	5,743	7,993

# 株式の状況 (2020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	17,357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
(株)SBI証券	474,903	1.51
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	443,200	1.41
楽天証券(株)	437,100	1.39
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	313,600	1.00
(株)明和	280,000	0.89
<b>合計</b>	<b>9,301,603</b>	<b>29.65</b>

## 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	21,585,227	68.80
その他国内法人	7,287,301	23.23
金融商品取引業者	1,794,502	5.72
外国人	657,908	2.10
金融機関	49,100	0.15
自己株式	62	0.00
<b>合計</b>	<b>31,374,100</b>	<b>100.00</b>

## その他株式の状況

区分	株式数	比率 (%)
少数特定者持株数	9,563,365	30.48
浮動株数	10,027,339	31.96

## 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。