

# 2021年6月期 決算説明会資料

2021年8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

2021.8.5



# 会社概要 (2021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	6名
<b>合計</b>	<b>59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

- 新型コロナウイルスの蔓延は、国内外に極めて大きな負の影響を及ぼし、現在も世界各国での混乱は収まっておりませんが、ワクチン接種率の上昇に伴い、徐々に終息に向かうものと見込まれます。しかしながら、国家間におけるワクチン普及の差が、経済の回復ペースに大きな格差を生じさせ、世界経済の先行き不透明感を深めております。一方、地球温暖化の影響は、世界各地で豪雨や熱波等の被害が増加するに伴って身近な問題と認識され始め、気候変動への対策や脱炭素社会に向けた動き、持続可能な社会実現に向けた取り組みが加速すると思われれます。
- 国内経済は、当面、変異株の感染拡大といった不確実性が高まっているものの、ワクチン接種率の向上を待つ状況が続くと見込まれますが、その後は消費喚起や内需刺激策の実行が期待されます。また、首都圏のマンション市場におきましては、分譲ファミリーマンションは郊外の需要が高まり、堅調であります。投資用ワンルームマンションにつきましても、海外ファンド等からの資金流入等が続いており、好立地物件を中心に好調を維持しております。

# 新型コロナウイルスの影響と当社の今後の見通しについて

- 当社グループを取り巻く開発環境は、コロナ禍においても都心の不動産価格が高止まりしており、用地仕入れが困難な状況に変化はありません。また、当社プロジェクトの建設現場では徹底した感染対策により、竣工の遅延等は生じておりません。なお、銀行からのプロジェクト資金の調達は順調であります。
- 販売環境は良好で、当期(第24期)契約済の全物件、並びに第25期に竣工・売上計上を予定していた物件の一部9戸を売上計上いたしました。販売においては心配された新型コロナウイルスの影響は軽微であります。また、引き続き、ファンドや優良な顧客を抱える販売会社との関係を強化してまいります。
- ホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)につきましては、開業時期がコロナ禍と重なったことで大きな影響を受けましたが、収益改善の施策実施により、開業当初にたてた保守的な事業計画はほぼ達成いたしました。
- 今後につきましては、景気や不動産市場の動向を注視しつつ、独自のビジネスモデルと安定した財務基盤を活かして、大型プロジェクトや東京都心以外での開発も検討していく方針であります。

## 貸借対照表

- 総資産は、前期末比11億75百万円増加の351億75百万円となりました。この主な要因は、当第3四半期より用地仕入れを大型物件も含めて積極化したことによります。
- 総負債は、前期末比3億91百万円増加の215億83百万円となりました。これは用地仕入れに伴う資金借入れが順調にできたことが主な要因です。
- 純資産は、前期末比7億84百万円増加の135億91百万円となり、自己資本比率は、前期末比1%増の34.2%となりました。なお、前期に増資及び子会社の優先株式発行により調達した資金により、自社保有収益マンション3億56百万円を購入するとともに、金融機関から調達していた賃貸物件に関する長期借入金を8億48百万円返済いたしました。

## 損益計算書

- 売上高は、前期比4.8%減の209億55百万円となりましたが、売上総利益率は、前期比0.7%増の18.1%となり、予想数値よりも0.6%向上いたしました。この主な要因は、物件ごとに販売戦略を綿密にたて、売却先のニーズをきめ細かく調査し、コロナ禍においても粘り強く交渉したことで想定以上の利益率が確保できたプロジェクトが数件あったことによります。
- 営業利益は、前期比6.6%減の23億21百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同14.9%減の12億81百万円となりましたが、いずれも期初の予想数値を上回ることができました。

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるキャッシュ・フローは、主に積極的な用地仕入れの結果、たな卸資産及び法人税等の支払額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、自社保有収益マンションの購入に伴う有形固定資産増加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、賃貸物件に関する借入金返済を自社開発用地仕入れのための借入金増加が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 683戸 投資用ワンルームマンション 683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	計上済	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	計上済	竣工済	上下期
	アークマーク蒲田アジュールコート	35	計上済	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	計上済	竣工済	下期
	アジュールコート東大井	88	計上済	竣工済	下期
	アークマーク経堂アジュールコート	39	計上済	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	計上済	竣工済	下期
	ステージファースト経堂アジュールコート	49	計上済	竣工済	下期
	ジーベック大鳥居アジュールコート	30	計上済	竣工済	下期
	アークマーク梅屋敷アジュールコート	45	9/45	竣工済	下期
買取再販	5物件	5	計上済		上期
土地転売	1物件		計上済		下期

# 開発物件のご紹介

ステージファースト経堂アジュールコート



所在地 東京都世田谷区宮坂3丁目  
交通 小田急小田原線「経堂」駅 徒歩9分  
戸数 49戸  
竣工 2020年

アークマーク経堂アジュールコート



所在地 東京都世田谷区桜丘1丁目  
交通 小田急小田原線「経堂」駅 徒歩9分  
戸数 39戸  
竣工 2021年

# 2022年6月期(第25期)通期連結業績予想

- 第25期通期連結業績予想につきましては、売上高230億円(前期比9.8%増)、営業利益22億20百万円(同4.4%減)、経常利益19億50百万円(同6.3%減)、親会社株主に帰属する当期純利益13億円(同1.4%増)を予想しております。投資用ワンルームマンションは727戸(前期683戸)の販売を計画しており、すでに568戸は売買契約済、159戸は売買交渉中です。売上高は、前期比増収ですが、営業利益が減少する主な要因は、2020年3月から5月の時点で新型コロナウイルスの感染拡大の影響を最小化するために売却契約を急いで締結し、利益を確定したこと、並びに第25期売上計上予定物件の一部が前期に計上されたことによります。なお、前期に特別損失として計上した固定資産(賃貸用不動産)の減損損失が今期はないことから、親会社株主に帰属する当期純利益は増加する予想であります。また、2020年10月開業のホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)につきましては、第25期も保守的な計画を立てておりますが、収益改善に努めるとともに、コロナ禍におけるワクチン接種率の向上、人流の増加に伴い、事業環境は良化していくものと考えております。



## ■重点活動1

### 理想の住まいの開発

当社グループは、都心のワンルームマンション事業で長年蓄えてきたスキルとノウハウにより、安全で快適な住居を開発・提供することで、持続的な経済の発展に貢献します。

#### 【主な取り組み事例】

- ・居住者アンケートの分析を踏まえた改善  
(単身者用の快適な浴室の開発、25㎡タイプの1LDK間取り開発等)
- ・美的で洗練されたモノトーンの外観マンション  
(アジュールコートシリーズ)等



すべての人に  
健康と福祉を



気候変動に  
具体的な対策を



住み続けられる  
まちづくりを



パートナーシップで  
目標を達成しよう

## ■重点活動2

### 芸術、美術活動への取り組み

当社グループは、勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成を実施することで、豊かで健全な社会の実現に貢献します。

#### 【主な取り組み事例】

- ・自社開発マンションのエントランスホールに展示する立体アート作品を若手芸術家から購入
- ・若手芸術家の発掘のため、学生限定の立体アートコンペ(AAC)の主催を21年継続実施



質の高い教育を  
みんなに



パートナーシップで  
目標を達成しよう



## ■重点活動3

### 環境等への取り組み

当社グループは、環境や貧困等の社会的問題に取り組めます。

#### 【主な取り組み事例】

- ・アーバネット防災プログラムへの取り組みを通じた気候変動への対応
- ・国連UNHCR協会への寄付



貧困をなくそう



気候変動に具体的な対策を



つくる責任  
つかう責任

## ■重点活動4

### 魅力ある職場実現

当社グループは魅力ある職場づくりを通じて、有為な人材を育成し、持続可能な社会の実現に貢献します。

#### 【主な取り組み事例】

- ・「健康経営優良法人2021」認定
- ・女性管理職の登用 等



すべての人に健康と福祉を



ジェンダー平等を実現しよう



質の高い教育をみんなに



働きがいも経済成長も

一般社団法人全国住宅産業協会（東京都千代田区）第11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「ASYLCOURT（アジュールコート）新高円寺」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中から、特に優秀なプロジェクト（事業及び企画・開発）を表彰する賞です。当社グループは、本受賞を励みに、今後も良質な住宅供給及び住環境整備の促進に取り組んでまいります。



外観



風除室



エントランスホール



外壁タイルパターン貼り



ゴミ置き場のペイント



SDGsへの取り組み「重点活動1 理想の住まいの開発」に関連したTOPICSです。

今年で21回目を迎える「アート・ミーツ・アーキテクチャーコンペティション2021 (AAC2021)」では現在建設中のマンション「ときわ台PJ」のエントランスホールに設置する立体アート作品を全国の美術・デザインを学ぶ学生から募集し、117作品の応募がありました。それらの作品から2021年7月6日に行われた一次審査を経て最終審査に進む3作品が決定しました。3作品は実際に作品を制作し、2021年10月12日に開催される最終審査にて、展示場所となる完成したマンションのエントランスホールに作品を1点ずつ仮設置し、作者によるプレゼンテーションを行い、審査員により最終審査を行い最優秀賞を決定いたします。



AAC2021 ポスタービジュアル



外観イメージ

エントランスホールイメージ  
ときわ台PJ (今年9月竣工予定)

## 審査員

青木 淳  
建築家  
京都市美術館館長目[mé]  
荒神明香/南川憲二  
現代アートチーム小山 登美夫  
小山登美夫ギャラリー(株)  
代表取締役社長服部 信治  
主催会社  
代表取締役社長

SDGsへの取り組み「重点活動2 芸術、美術活動への取り組み」に関連したTOPICSです。

当社グループでは企業理念に基づき、自社開発のマンションに台風対策を取り入れた「アーバネット防災プログラム」を策定いたしました。一般的に地震に対する防災対策は当社グループを含め多くのデベロッパーで行っておりますが、台風対策の防災プログラムを他社に先駆けて当社グループは2020年1月に発表させていただきました。温暖化が進む中、東京には今後も大型台風が到来することを想定し、安心安全な住まいづくりに取り組んでおります。

## アーバネット防災プログラム(ワンルームマンション台風対策)

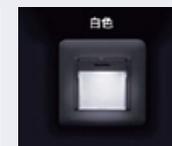
### ■設計面

- ・共用部1階に防災倉庫の設置
- ・電気室は必ず地上階に設置(地下や1階に設置の場合は防水ドアの設置)



### ■設備面

- 1. 強風対策**
  - (1)ガラス及び網戸の飛散脱落対策
  - (2)サッシの耐風圧性能の強化  
[国土交通省のサッシ性能区分を東京エリア(基準風速34m/s)より、台風通過エリア(鹿児島・高知・銚子)(基準風速38m/s)の耐風圧性能に強化]
  - (3)避難隔壁版及び隔枠の強化(タワーマンション仕様)等
- 2. 豪雨対策**
  - (1)共用部の雨水侵入対策の強化(物件により、簡易止水板の設置)等
  - (2)浸水時等に放流できない雨水を一時地下ピットに貯留するシステムの採用等
- 3. 停電対策**
  - (1)停電時にも点灯する保安灯を専有部に常備
  - (2)停電時の備品対策  
(防災倉庫に手動及びソーラーパネル発電によりスマホ等が充電できる照明付防災ラジオや簡易トイレ等を常備)等



SDGsへの取り組み「重点活動3 環境等への取り組み」に関連したTOPICSです。

# 連結財務諸表

---

# 連結貸借対照表

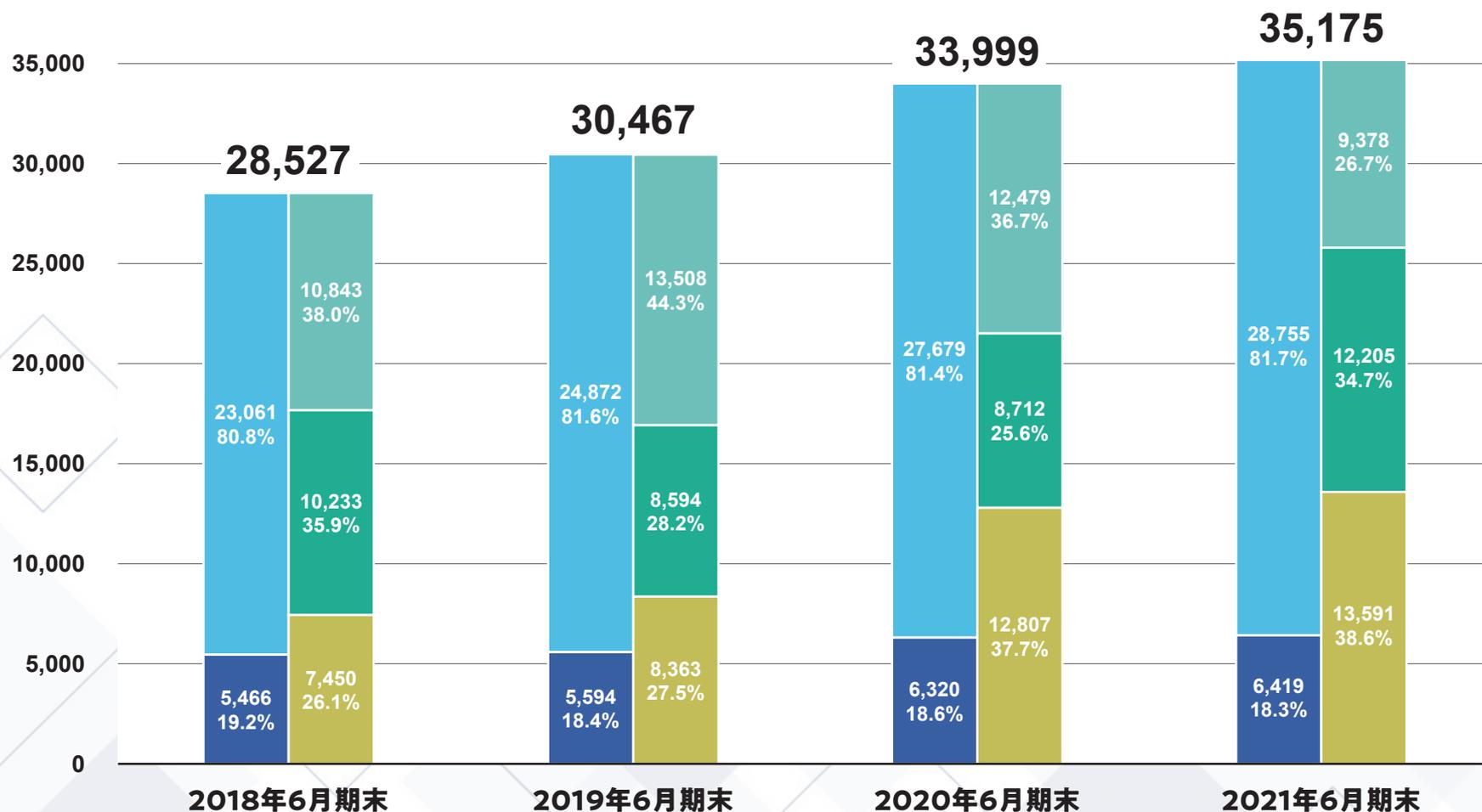
単位：百万円

	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>	<b>27,679</b>	<b>81.4</b>	<b>28,755</b>	<b>81.7</b>	<b>1,075</b>
現金及び預金	8,908	26.2	7,203	20.5	△ 1,704
販売用不動産	2,351	6.9	2,225	6.3	△ 126
仕掛販売用不動産	16,063	47.2	18,686	53.1	2,622
その他	355	1.1	640	1.8	284
<b>固定資産</b>	<b>6,320</b>	<b>18.6</b>	<b>6,419</b>	<b>18.3</b>	<b>99</b>
有形固定資産	5,725	16.8	5,858	16.7	132
無形固定資産	1	0.0	4	0.0	3
投資その他の資産	593	1.8	557	1.6	△ 36
<b>資産合計</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>35,175</b>	<b>100.0</b>	<b>1,175</b>
<b>負債の部</b>					
<b>流動負債</b>	<b>12,479</b>	<b>36.7</b>	<b>9,378</b>	<b>26.7</b>	<b>△ 3,101</b>
短期借入金	655	1.9	400	1.1	△ 255
一年以内返済予定の長期借入金	9,231	27.2	6,674	19.0	△ 2,556
その他	2,593	7.6	2,303	6.6	△ 289
<b>固定負債</b>	<b>8,712</b>	<b>25.6</b>	<b>12,205</b>	<b>34.7</b>	<b>3,492</b>
長期借入金	8,607	25.3	12,089	34.4	3,482
その他	105	0.3	115	0.3	10
<b>負債合計</b>	<b>21,192</b>	<b>62.3</b>	<b>21,583</b>	<b>61.4</b>	<b>391</b>
<b>純資産の部</b>					
<b>株主資本</b>	<b>11,288</b>	<b>33.3</b>	<b>12,036</b>	<b>34.2</b>	<b>748</b>
資本金	2,693	7.9	2,693	7.7	0
資本剰余金・利益剰余金	8,595	25.4	9,343	26.6	748
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	1,554	4.4	43
<b>純資産合計</b>	<b>12,807</b>	<b>37.7</b>	<b>13,591</b>	<b>38.6</b>	<b>784</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>33,999</b>	<b>100.0</b>	<b>35,175</b>	<b>100.0</b>	<b>1,175</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

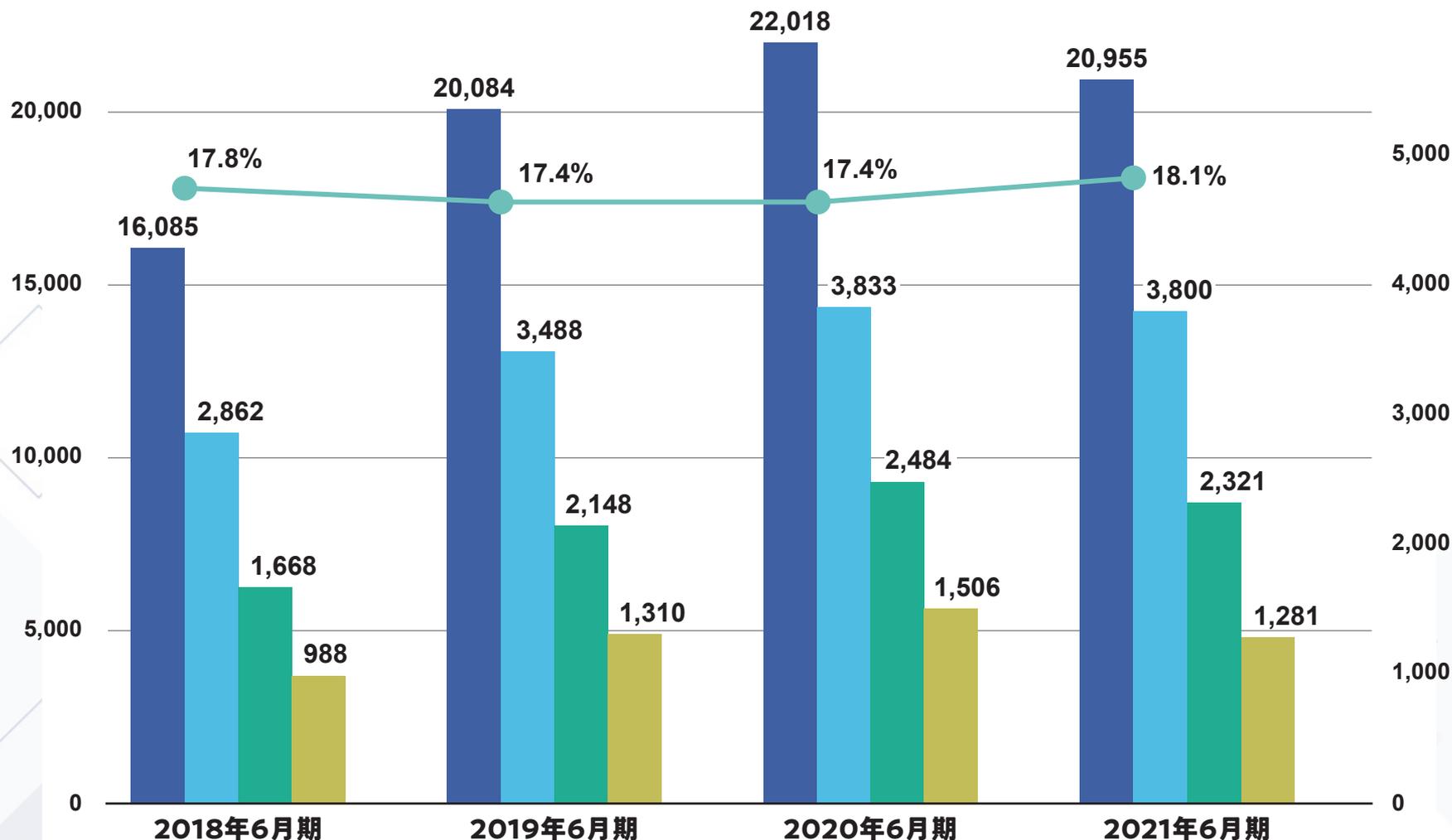
	2020年6月期		2021年6月期		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	22,018	100.0	20,955	100.0	△ 1,063
売上原価	18,184	82.6	17,154	81.9	△ 1,030
売上総利益	3,833	17.4	3,800	18.1	△ 33
販売費・一般管理費	1,348	6.1	1,478	7.1	129
営業利益	2,484	11.3	2,321	11.1	△ 162
営業外収益	9	0.0	4	0.0	△ 5
営業外費用	295	1.3	245	1.2	△ 49
経常利益	2,198	10.0	2,080	9.9	△ 118
特別利益	-	-	7	0.0	7
特別損失	-	-	116	0.6	116
税引前当期純利益	2,198	10.0	1,971	9.4	△ 227
法人税等(調整後)	681	3.1	646	3.1	△ 35
当期純利益	1,517	6.9	1,325	6.3	△ 191
非支配株主に帰属する当期純利益	10	0.0	43	0.2	32
親会社株主に帰属する当期純利益	1,506	6.8	1,281	6.1	△ 224
投資用ワンルームマンション等販売戸数	712		683		△ 29

# 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	2021年6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,143	△ 1,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 836	△ 391
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,296	121
現金及び現金同等物の増減額	3,603	△ 1,704
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期末残高	8,898	7,193

# 株式の状況 (2021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	19,369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
塩田浩二	414,800	1.32
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	393,172	1.25
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
小幡正行	182,500	0.58
熊本久人	170,000	0.54
合計	8,692,572	27.71

## 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	22,271,085	70.99
その他国内法人	7,395,401	23.57
金融商品取引業者	984,863	3.14
外国人	639,389	2.04
金融機関	83,300	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	8,970,034	28.59
浮動株数	10,354,157	33.00

# 各種指標の推移

		2017年6月期	2018年6月期	2019年6月期	2020年6月期	2021年6月期
売上高	(百万円)	17,788	16,085	20,084	22,018	20,955
営業利益	(百万円)	2,419	1,668	2,148	2,484	2,321
営業利益率	(%)	13.6	10.4	10.7	11.3	11.1
経常利益	(百万円)	2,158	1,440	1,913	2,198	2,080
経常利益率	(%)	12.1	9.0	9.5	10.0	9.9
当期純利益	(百万円)	1,465	988	1,310	1,517	1,325
資本金	(百万円)	1,673	1,682	1,685	2,693	2,693
発行済株式総数	(千株)	25,091	25,144	25,158	31,374	31,374
純資産額	(百万円)	6,921	7,450	8,363	12,807	13,591
総資産額	(百万円)	23,560	28,527	30,467	33,999	35,175
1株当たり当期純利益 (EPS)	(円)	58.59	39.36	52.09	52.66	40.85
1株当たり純資産額 (BPS)	(円)	275.54	296.01	332.15	359.81	383.66
1株当たり配当額	(円)	21.00	16.00	18.00	20.00	17.00
自己資本利益率	(%)	23.0	13.8	16.6	15.3	11.0
自己資本比率	(%)	29.3	26.1	27.4	33.2	34.2
株価収益率 (PER)	(倍)	7.2	9.2	6.7	5.5	7.5
株価純資産倍率 (PBR)	(倍)	1.5	1.2	1.0	0.7	0.8
配当性向	(%)	35.8	40.7	34.6	38.0	41.6
配当利回り	(%)	5.0	4.4	5.2	6.8	5.5
期末時価総額	(百万円)	10,588	9,152	8,754	9,161	9,663

## 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。