

アーバネットコーポレーション (3242)

連結通期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する当期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
FY06/2018		16,085	1,668	1,440	988	39.36	16.00	296.01
FY06/2019		20,084	2,148	1,913	1,310	52.09	18.00	332.15
FY06/2020会予		21,380	2,380	2,090	1,450	50.70	20.00	-
FY06/2019	前年比	24.9%	28.7%	32.8%	32.5%	-	-	-
FY06/2020会予	前年比	6.5%	10.8%	9.2%	10.7%	-	-	-
連結半期 (百万円)		売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属 する四半期純利益	EPS (円)	DPS (円)	BPS (円)
1Q-2Q FY06/2019		11,473	1,412	1,306	906	-	-	-
3Q-4Q FY06/2019		8,610	735	607	403	-	-	-
1Q-2Q FY06/2020		8,256	747	591	406	-	-	-
3Q-4Q FY06/2020会予		13,123	1,632	1,498	1,043	-	-	-
1Q-2Q FY06/2020	前年比	(28.0%)	(47.0%)	(54.8%)	(55.2%)	-	-	-
3Q-4Q FY06/2020会予	前年比	52.4%	121.8%	146.8%	158.7%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2020年2月21日)


販売先多様化

2020年2月6日、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を展開するアーバネットコーポレーションは、2020年6月期第2四半期累計期間の実績を発表している。当初の会社予想の前提に沿った業績推移が引き続くことが明らかになっている。第2四半期累計期間においては、物件が竣工するタイミングの違いから、売上高が前年同期を下回っているものの、下半期に向けては既に全物件の売買契約が締結されていることから、通期の業績推移としては2期連続の増収及び増益が達成される見通しである。また、同社が開発する物件の土地の仕入は厳しい環境の下でも着実に進捗していることが示唆されており、2021年6月期に向けても好調な業績推移が引き続く方向性にある模様である。また、これをもって同社が積極的に取り組んでいる株主還元に向けての原資獲得も順調に推移すると考えられよう。一方、同社は、第2四半期の期末に向けて、販売先多様化のためのホテル開発などを目的とした増資(6.2百万株/2,016百万円)を実施している。レジデンスのみに深く関与してきた同社にとって新たな販売先となるホテル業界へのチャレンジのための研究を行うとのことで、当該ホテルには損益面での期待はしていないとのことである。ただし、中長期的な観点においては同社としての成長ポテンシャルが高まっていると考えられよう。また、弊社では、更なる詳細を把握すべく同社の経営陣との取材を予定している。そして、その内容に鑑みて、同社のカバレッジを再開することも予定している。

IR窓口: 上席執行役員 管理本部長 兼 財務部長 赤井 渡 (03 6630 3051 / akai.wataru@urbanet.co.jp)

2.0 会社概要

投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売

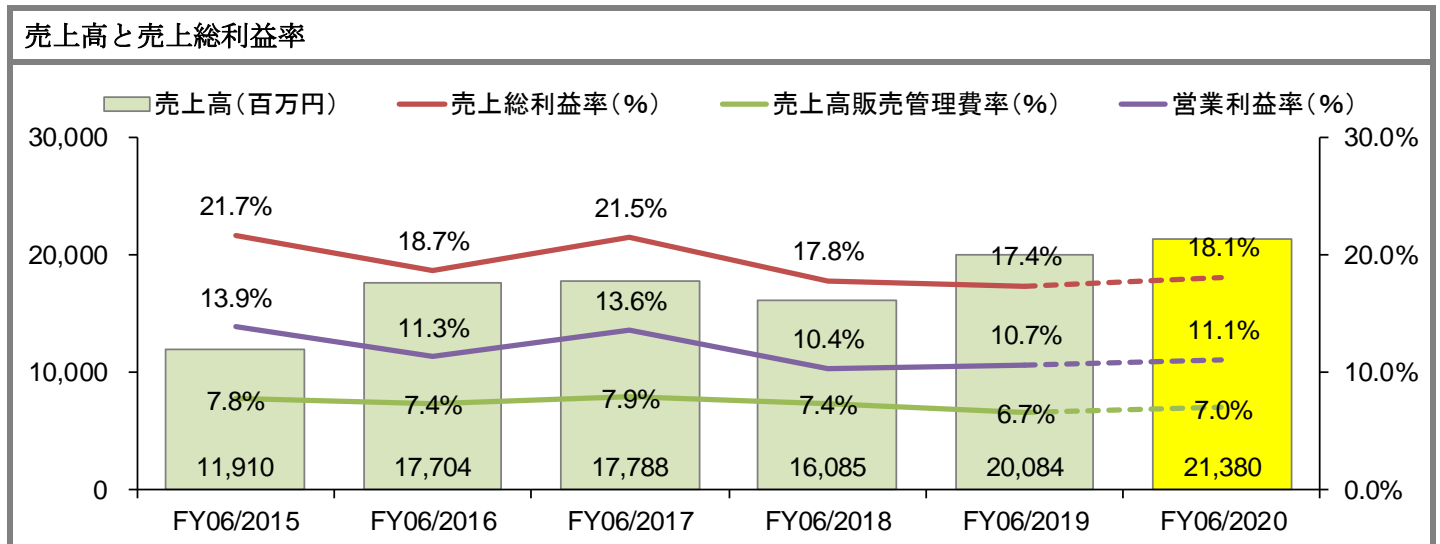
商号	株式会社アーバネットコーポレーション Web サイト IR 情報 株価情報	
設立年月日	1997年7月7日	
上場年月日	2007年3月28日：東京証券取引所 JASDAQ スタンダード（証券コード：3242）	
資本金	2,693百万円（2019年12月末）	
発行済株式数	31,374,100株、自己株式内数62株（2019年12月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 少数精鋭で固定費が少なく、損益の下振れリスクも少ない不動産事業を展開● 設計と土地の仕入に特化、1棟単位でマンション販売会社やファンドなどに売却● 物件の施工などに関しては、アウトソーシングを活用	
事業内容	I. 投資用・分譲用マンションの開発・仕入及び販売を主体とする不動産事業	
代表者	代表取締役社長：服部 信治	
主要株主	株式会社服部 17.90%、BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD 4.46%、株式会社合田工務店 1.87%（2019年12月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結48名、単体40名（2019年12月末）	

出所：会社データ

3.0 業績動向

2020年6月期第2四半期累計期間

2020年6月期第2四半期累計期間は、売上高8,256百万円（前年同期比28.0%減）、営業利益747万円（47.0%減）、経常利益591百万円（54.8%減）、親会社に帰属する四半期純利益406百万円（55.2%減）での着地である。また、営業利益率9.1%（3.2%ポイント低下）である。そして、以上は、ポジティブサプライズともいえる業績推移である。



出所：会社データ、弊社計算

同社としての業績推移は、不動産開発販売（売上高構成比96.6%）の動向によって決定される傾向が強い。また、その事業の中核は、東京23区、駅徒歩10分以内の立地にこだわり、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売（卸売）を展開することである。

第2四半期累計期間においては、前年同期比で大きく業績が悪化したかのようにみられるが、これは各物件が売上高を計上するタイミングの差異によるものであり、当初の会社予想の前提との比較では、売上高で106百万円（1.3%）上振れ、営業利益で97百万円（14.9%）上振れである。通期の会社予想の前提においては、2020年6月期に対して投資用ワンルームマンション等販売戸数735戸が織り込まれている一方、第2四半期累計期間の実績は266戸である。従って、会社予想を達成するに向けては、下半期に対して469戸の販売が必要となるのだが、現状において既にすべて売買契約が締結されているとのことである。

物件の施工をアウトソーシングしている一方、設計と土地の仕入に少数精鋭の人的リソースを集中させている同社は、マンション販売会社やファンド（不動産投資信託）並びに富裕層に対して物件を1棟単位で売却している。下半期に向けては、現状においては相対的に売上総利益率が高いとされるファンドに係る売上高が増加することから、通期を通して売上総利益率18.1%（前年比0.7%ポイント上昇）となる見通しである。

2020年6月期会社予想

2020年6月期に対する当初の会社予想は据え置かれている。売上高 21,380 百万円（前年比 6.5%増）、営業利益 2,380 百万円（10.8%増）、経常利益 2,090 百万円（9.2%増）、親会社に帰属する当期純利益 1,450 百万円（10.7%増）の見通しである。また、営業利益率 11.1%（0.4%ポイント上昇）の見通しである。

一方、同社は、2019年12月に増資（6.2百万株／2,016百万円）を行っていることから、1株当たり利益が希薄化せざる得なくなっており、第2四半期累計期間の実績を発表（2020年2月6日）すると同時に、1株当たり配当金予定を24円（第2四半期末10円、年度末14円）から20円（第2四半期末10円、年度末10円）へと引き下げることが開示されている。即ち、この増資の分だけ1株当たり配当金も希薄化せざるを得ないとのことである。同社は、基本的な配当理念として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の一定比率を配当することを明らかにしている。

また、この修正の後においても、2019年6月期の実績である1株当たり配当金18円（第2四半期末7円、年度末11円）との比較では、2円の増配である。2019年6月期から2020年6月期に向けては、上述の比率が35%から40%に引き上げられている。これを1つの要因として、2020年6月期に向けては前年との比較で増配が実施される。

4.0 財務諸表

損益計算書（四半期累計／四半期）

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q累計 06/2019	3Q累計 06/2019	4Q累計 06/2019	1Q 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020		
売上高	6,559	11,473	18,125	20,084	4,357	8,256	-	-	-	(3,216)
売上原価	5,246	9,426	14,847	16,595	3,546	6,842	-	-	-	(2,584)
売上総利益	1,312	2,046	3,277	3,488	811	1,414	-	-	-	(631)
販売費及び一般管理費	301	634	981	1,340	316	666	-	-	-	+32
営業利益	1,011	1,411	2,296	2,148	494	747	-	-	-	(664)
営業外損益	(49)	(105)	(180)	(234)	(62)	(156)	-	-	-	(51)
経常利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	-	-	-	(715)
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	-	-	-	(715)
法人税等合計	290	399	650	603	131	184	-	-	-	(215)
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	670	906	1,465	1,310	300	406	-	-	-	(500)
売上高伸び率	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	-	-	-	-
営業利益伸び率	+62.0%	+15.9%	+35.4%	+28.7%	(51.1%)	(47.0%)	-	-	-	-
経常利益伸び率	+69.8%	+18.2%	+37.8%	+32.8%	(55.1%)	(54.8%)	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	+72.0%	+19.6%	+39.8%	+32.5%	(55.2%)	(55.2%)	-	-	-	-
売上総利益率	20.0%	17.8%	18.1%	17.4%	18.6%	17.1%	-	-	-	(0.7%)
売上高販売管理費率	4.6%	5.5%	5.4%	6.7%	7.3%	8.1%	-	-	-	+2.5%
営業利益率	15.4%	12.3%	12.7%	10.7%	11.3%	9.1%	-	-	-	(3.2%)
経常利益率	14.7%	11.4%	11.7%	9.5%	9.9%	7.2%	-	-	-	(4.2%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	10.2%	7.9%	8.1%	6.5%	6.9%	4.9%	-	-	-	(3.0%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	30.3%	30.6%	30.7%	31.5%	30.4%	31.2%	-	-	-	+0.6%

損益計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q 06/2019	3Q 06/2019	4Q 06/2019	1Q 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020		
売上高	6,559	4,913	6,651	1,958	4,357	3,899	-	-	-	(1,014)
売上原価	5,246	4,180	5,420	1,747	3,546	3,296	-	-	-	(884)
売上総利益	1,312	733	1,230	211	811	603	-	-	-	(130)
販売費及び一般管理費	301	333	346	359	316	350	-	-	-	+16
営業利益	1,011	400	884	(148)	494	253	-	-	-	(147)
営業外損益	(49)	(55)	(74)	(53)	(62)	(93)	-	-	-	(38)
経常利益	961	345	809	(201)	431	159	-	-	-	(185)
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	961	345	809	(201)	431	159	-	-	-	(185)
法人税等合計	290	108	250	(46)	131	53	-	-	-	(55)
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	670	236	558	(155)	300	106	-	-	-	(130)
売上高伸び率	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	-	-	-	-
営業利益伸び率	+62.0%	(32.6%)	+85.4%	-	(51.1%)	(36.8%)	-	-	-	-
経常利益伸び率	+69.8%	(36.0%)	+88.1%	-	(55.1%)	(53.8%)	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	+72.0%	(35.8%)	+92.5%	-	(55.2%)	(55.1%)	-	-	-	-
売上総利益率	20.0%	14.9%	18.5%	10.8%	18.6%	15.5%	-	-	-	+0.5%
売上高販売管理費率	4.6%	6.8%	5.2%	18.4%	7.3%	9.0%	-	-	-	+2.2%
営業利益率	15.4%	8.2%	13.3%	(7.6%)	11.3%	6.5%	-	-	-	(1.7%)
経常利益率	14.7%	7.0%	12.2%	(10.3%)	9.9%	4.1%	-	-	-	(2.9%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	10.2%	4.8%	8.4%	(7.9%)	6.9%	2.7%	-	-	-	(2.1%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	30.3%	31.5%	31.0%	-	30.4%	33.3%	-	-	-	+1.9%

出所：会社データ、弊社計算

事業内容別売上高（四半期累計／四半期）

事業内容別売上高 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q累計 06/2019	3Q累計 06/2019	4Q累計 06/2019	1Q 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020		
不動産開発販売	6,432	11,180	17,614	19,392	4,180	7,973	-	-	(3,207)	
不動産仕入販売	31	76	181	250	70	70	-	-	(6)	
その他	95	216	328	440	106	212	-	-	(4)	
売上高	6,559	11,473	18,125	20,084	4,357	8,256	-	-	(3,216)	
不動産開発販売	+49.9%	+30.8%	+37.4%	+25.5%	(35.0%)	(28.7%)	-	-	-	
不動産仕入販売	(41.4%)	(29.2%)	+6.2%	+15.1%	+122.4%	(8.0%)	-	-	-	
その他	+12.5%	+20.1%	+3.0%	+5.0%	+11.7%	(1.7%)	-	-	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	-	-	-	
不動産開発販売	98.1%	97.4%	97.2%	96.6%	95.9%	96.6%	-	-	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.7%	1.0%	1.2%	1.6%	0.8%	-	-	-	
その他	1.4%	1.9%	1.8%	2.2%	2.4%	2.6%	-	-	-	
売上高(構成比)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	

事業内容別売上高 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q 06/2019	3Q 06/2019	4Q 06/2019	1Q 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020		
不動産開発販売	6,432	4,748	6,434	1,778	4,180	3,793	-	-	(955)	
不動産仕入販売	31	45	105	69	70	-	-	-	(45)	
その他	95	121	112	112	106	106	-	-	(15)	
売上高	6,559	4,913	6,651	1,958	4,357	3,899	-	-	(1,014)	
不動産開発販売	+49.9%	+11.6%	+50.6%	(32.4%)	(35.0%)	(20.1%)	-	-	-	
不動産仕入販売	(42.6%)	(16.7%)	+66.7%	+50.0%	+125.8%	-	-	-	-	
その他	+13.1%	+26.0%	(19.4%)	+12.0%	+11.6%	(12.4%)	-	-	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	-	-	-	
不動産開発販売	98.1%	96.6%	96.7%	90.8%	95.9%	97.3%	-	-	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.9%	1.6%	3.5%	1.6%	0.0%	-	-	-	
その他	1.4%	2.5%	1.7%	5.7%	2.4%	2.7%	-	-	-	
売上高(構成比)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	-	

出所:会社データ、弊社計算

キャッシュフロー計算書（四半期累計／四半期）

キャッシュフロー計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q累計 06/2019	3Q累計 06/2019	4Q累計 06/2019	1Q 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020		
営業活動によるキャッシュフロー	1,986	586	2,153	2,043	(537)	(1,242)	-	-	(1,828)	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(8)	(67)	(167)	(21)	(97)	-	-	(88)	
営業活動によるCF+投資活動によるCF	1,986	578	2,086	1,875	(559)	(1,339)	-	-	(1,917)	
財務活動によるキャッシュフロー	(2,243)	(378)	(558)	(801)	1,007	3,284	-	-	+3,662	

キャッシュフロー計算書 (百万円)	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	連結実績	前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q 06/2019	3Q 06/2019	4Q 06/2019	1Q 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020		
営業活動によるキャッシュフロー	1,986	(1,400)	1,567	(110)	(537)	(704)	-	-	+696	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(7)	(58)	(100)	(21)	(75)	-	-	(67)	
営業活動によるCF+投資活動によるCF	1,986	(1,408)	1,508	(210)	(559)	(779)	-	-	+628	
財務活動によるキャッシュフロー	(2,243)	1,865	(180)	(243)	1,007	2,277	-	-	+411	

出所:会社データ、弊社計算

貸借対照表（四半期）

貸借対照表 (百万円)	連結実績		連結実績		連結実績		連結実績		前年比 純増減
	1Q 06/2019	2Q 06/2019	3Q 06/2019	4Q 06/2019	1Q 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020	
現金及び預金	3,973	4,431	5,759	5,305	5,753	7,250	-	-	+2,819
販売用不動産	3,267	3,483	951	3,762	255	997	-	-	(2,486)
仕掛販売用不動産	13,611	16,197	16,954	15,499	17,887	18,256	-	-	+2,058
その他	513	284	198	305	189	275	-	-	(9)
流動資産	21,366	24,396	23,864	24,872	24,085	26,779	-	-	+2,382
有形固定資産	4,902	4,881	4,991	4,996	4,960	5,009	-	-	+128
無形固定資産	3	4	3	3	2	2	-	-	(1)
投資その他の資産合計	576	573	592	595	569	564	-	-	(8)
固定資産	5,481	5,458	5,587	5,594	5,533	5,576	-	-	+118
資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	-	-	+2,500
支払手形及び買掛金他	1,578	2,075	753	2,046	305	1,040	-	-	(1,034)
短期借入金	258	114	394	723	890	719	-	-	+605
1年内償還予定の社債	20	20	-	-	-	-	-	-	(20)
1年内返済予定の長期借入金	8,082	8,574	9,387	8,879	10,678	8,857	-	-	+282
その他	860	1,191	1,763	1,859	1,502	1,051	-	-	(140)
流動負債	10,799	11,975	12,298	13,508	13,375	11,668	-	-	(306)
長期借入金	8,012	9,604	8,497	8,473	7,740	10,067	-	-	+462
その他	141	138	136	120	114	109	-	-	(28)
固定負債	8,153	9,742	8,633	8,594	7,854	10,176	-	-	+433
負債合計	18,953	21,718	20,932	22,103	21,230	21,845	-	-	+127
株主資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	-	-	+2,373
その他合計	7	7	7	7	7	7	-	-	(0)
純資産	7,895	8,137	8,519	8,363	8,387	10,510	-	-	+2,373
負債純資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	-	-	+2,500
自己資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	-	-	+2,374
有利子負債	16,372	18,313	18,278	18,076	19,309	19,644	-	-	+1,330
ネットデット	12,398	13,882	12,519	12,771	13,556	12,393	-	-	(1,488)
自己資本比率	29.4%	27.2%	28.9%	27.4%	28.3%	32.5%	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	157.2%	170.8%	147.1%	152.8%	161.8%	118.0%	-	-	-
ROE(12カ月)	17.0%	14.7%	17.6%	16.6%	11.6%	8.7%	-	-	-
ROA(12カ月)	7.0%	5.9%	7.3%	6.5%	4.9%	3.9%	-	-	-
当座比率	37%	37%	47%	39%	43%	62%	-	-	-
流動比率	198%	204%	194%	184%	180%	229%	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

Disclaimer

ここでの情報は、ウォールデンリサーチジャパンが当該事業会社の発信する「IR 情報」を中立的かつ専門的な立場から要約して、レポート形式にまとめたものである。「IR 情報」とは、すなわち当該事業会社に係る①弊社との個別取材の内容、②機関投資家向け説明会の内容、③適時開示情報、④ホームページの内容などである。

商号：株式会社ウォールデンリサーチジャパン

本店所在地：〒104-0061 東京都中央区銀座 1-13-1 ヒューリック銀座一丁目ビル 4 階

URL: www.walden.co.jp

E-mail: info@walden.co.jp

電話番号：03 (3553) 3769