

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%	-	-	-
連結第3四半期累計 (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-3Q FY06/2019		18,125	2,296	2,115	1,465	-	-	-
1Q-3Q FY06/2020		11,147	1,070	839	575	-	-	-
1Q-3Q FY06/2020	前年比	(38.5%)	(53.4%)	(60.3%)	(60.8%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2020年5月26日)

「新たな方針」

2020年5月14日、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主力とするアーバネットコーポレーションは、2020年6月期第3四半期累計期間の実績を発表している。当初の会社予想に沿った業績推移が続いていることが明らかになっている。また、新型コロナウイルス感染症の影響及び対応状況などに係る開示が、決算説明会の開催に代わる[決算説明動画配信](#) (同日) を通して行われている。代表取締役社長の服部信治氏によれば、現在のパンデミックは想定外の状況であり、リーマンショックを大きく超える悪影響を経済に与える可能性があることである。ただし、リーマンショックから12年が経過し、これに先立ち必ず経済の大変動が起こることを見越していた同氏は、2020年2月に入った段階で「新たな方針」を打ち出し、その内容を社内で共有していることが明らかにされている。具体的には、1) 2020年の秋までを目途として事業用地の取得を抑制する、2) 開発在庫の削減を進める、3) キャッシュポジションを高める、という3つの方針を打ち出している。即ち、将来において優良な事業用地を安価で取得できるタイミングが来ることを想定し、その段階において一気に攻勢に転じることを通して、中長期的な観点における収益の獲得を最大化することが目指されている。弊社では、新型コロナウイルス感染症の影響が不透明であることから同社のカバレッジ再開を延期していたのだが、今般の「新たな方針」の詳細なども含めて同社の経営陣との取材をWeb会議で行うことを予定しており、その内容に鑑みて同社のカバレッジ再開を行うことを改めて計画している。

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（2020年3月末）	
発行済株式数	31,374,100株、自己株式内数62株（2020年3月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none">● 少人数で固定費が少なく、損益の下振れリスクが限定的なマンションデベロッパー● 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、アウトソーシングの最大限の活用が顕著	
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)服部：17.90%、(株)合田工務店：1.87%、ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 1300002：1.42%、(株)SBI証券：1.38%（2020年3月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結49名、単体41名（2020年3月末）	

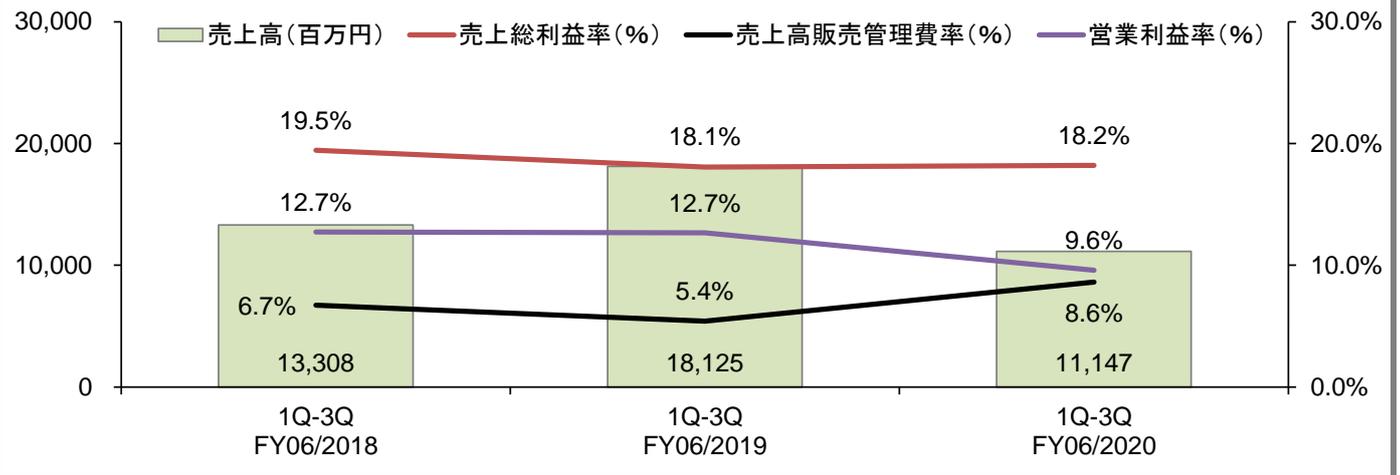
出所：会社データ

3.0 業績動向

2020年6月期第3四半期累計期間

2020年6月期第3四半期累計期間は、売上高 11,147 百万円（前年同期比 38.5%減）、営業利益 1,070 万円（53.4%減）、経常利益 839 百万円（60.3%減）、親会社に帰属する四半期純利益 575 百万円（60.8%減）での着地である。また、営業利益率 9.6%（3.1%ポイント低下）である。第3四半期においては、新型コロナウイルス感染症が世界中で急速に拡大しているのだが、2020年6月期に対する会社予想に織り込まれている売上高を計上するための開発物件のすべてに関して既に売買契約締結済みである同社においては、想定に沿った業績推移が達成されている。

売上高と営業利益率（第3四半期累計期間）



出所：会社データ、弊社計算

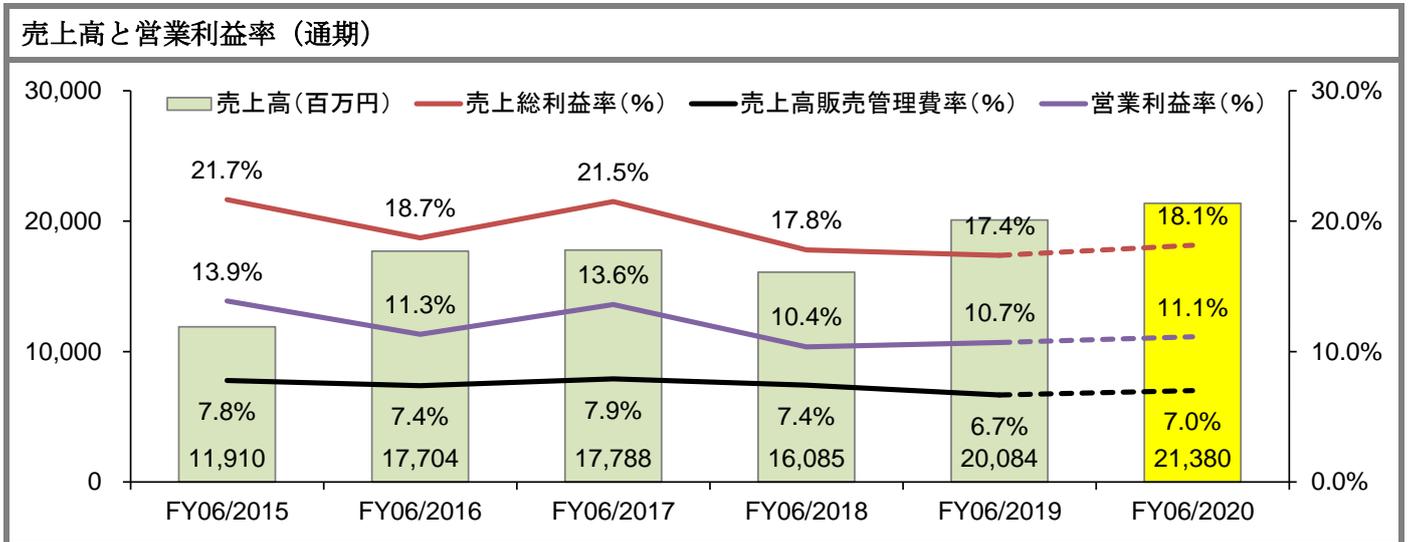
不動産開発販売で売上高 10,739 百万円（39.0%減）、売上高構成比 96.3%と、同社としての業績推移はここでの業績推移に依存している側面が大きい。また、その内容は、東京 23 区、駅徒歩 10 分以内の立地にこだわった投資用ワンルームマンションの開発・1 棟販売（卸売）を中心とする不動産事業を展開することである。第3四半期累計期間においては、投資用ワンルームマンション 8 棟 362 戸、店舗 1 棟 3 戸の売却が行われている。前年同期との比較では売却戸数が減少しており、不動産開発販売としての売上高も同様である。また、通期の会社予想に対する進捗率も低く留まっている。ただし、2020年6月期においては、第4四半期に売上高の計上が集中する傾向が顕著に強いとのことである。

同社は、第4四半期に対して投資用ワンルームマンションの大型物件 3 棟の売却を行うとしている。現状において不確定要素として挙げられているのは、新型コロナウイルス感染症の影響から一定水準以上に及んで施工が遅れ竣工の遅延が生じた場合には、売上高を計上するタイミングも遅延することとなり、いずれかの物件に係る売上高の計上が翌期（2021年6月期）にずれ込む可能性があることである。また、感染症の影響で人の移動が制限されていることから、マンション販売会社による販売が低調となることもリスクとされている。

一方、2019年12月に実施された増資（2,016 百万円）に加えて、2020年3月には連結子会社（株式会社アーバネットリビング）が優先株の発行により 1,500 百万円を調達しており、同社としては財務基盤の強化が引き続いている。

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、年間配当金予定 20.00 円（配当性向 39.4%）である。



出所：会社データ、弊社計算

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	11,147	-	(6,977)	
売上原価	5,246	9,426	14,847	16,595	3,546	6,842	9,116	-	(5,731)	
売上総利益	1,312	2,046	3,277	3,488	811	1,414	2,030	-	(1,246)	
販売費及び一般管理費	301	634	981	1,340	316	666	960	-	(20)	
営業利益	1,011	1,411	2,296	2,148	494	747	1,070	-	(1,225)	
営業外損益	(49)	(105)	(180)	(234)	(62)	(156)	(230)	-	(49)	
経常利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	839	-	(1,275)	
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
税金等調整前純利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	839	-	(1,275)	
法人税等合計	290	399	650	603	131	184	264	-	(385)	
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	575	-	(890)	
売上高伸び率	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	-	-	
営業利益伸び率	+62.0%	+15.9%	+35.4%	+28.7%	(51.1%)	(47.0%)	(53.4%)	-	-	
経常利益伸び率	+69.8%	+18.2%	+37.8%	+32.8%	(55.1%)	(54.8%)	(60.3%)	-	-	
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%)	(60.8%)	-	-	
売上総利益率	20.0%	17.8%	18.1%	17.4%	18.6%	17.1%	18.2%	-	+0.1%	
売上高販売管理費率	4.6%	5.5%	5.4%	6.7%	7.3%	8.1%	8.6%	-	+3.2%	
営業利益率	15.4%	12.3%	12.7%	10.7%	11.3%	9.1%	9.6%	-	(3.1%)	
経常利益率	14.7%	11.4%	11.7%	9.5%	9.9%	7.2%	7.5%	-	(4.1%)	
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%	5.2%	-	(2.9%)	
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%	31.5%	-	+0.8%	

損益計算書 (百万円)	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	2,890	-	(3,761)	
売上原価	5,246	4,180	5,420	1,747	3,546	3,296	2,274	-	(3,146)	
売上総利益	1,312	733	1,230	211	811	603	616	-	(614)	
販売費及び一般管理費	301	333	346	359	316	350	293	-	(52)	
営業利益	1,011	400	884	(148)	494	253	322	-	(561)	
営業外損益	(49)	(55)	(74)	(53)	(62)	(93)	(73)	-	+1	
経常利益	961	345	809	(201)	431	159	248	-	(560)	
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
税金等調整前純利益	961	345	809	(201)	431	159	248	-	(560)	
法人税等合計	290	108	250	(46)	131	53	80	-	(170)	
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	168	-	(390)	
売上高伸び率	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	-	-	
営業利益伸び率	+62.0%	(32.6%)	+85.4%	-	(51.1%)	(36.8%)	(63.5%)	-	-	
経常利益伸び率	+69.8%	(36.0%)	+88.1%	-	(55.1%)	(53.8%)	(69.2%)	-	-	
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%)	(69.9%)	-	-	
売上総利益率	20.0%	14.9%	18.5%	10.8%	18.6%	15.5%	21.3%	-	+2.8%	
売上高販売管理費率	4.6%	6.8%	5.2%	18.4%	7.3%	9.0%	10.2%	-	+4.9%	
営業利益率	15.4%	8.2%	13.3%	(7.6%)	11.3%	6.5%	11.2%	-	(2.1%)	
経常利益率	14.7%	7.0%	12.2%	(10.3%)	9.9%	4.1%	8.6%	-	(3.6%)	
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%	5.8%	-	(2.6%)	
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%	32.3%	-	+1.4%	

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	10,739	-	(6,875)	
不動産仕入販売	31	76	181	250	70	70	70	-	(111)	
その他	95	216	328	440	106	212	337	-	+9	
売上高	6,559	11,473	18,125	20,084	4,357	8,256	11,147	-	(6,977)	
不動産開発販売	+49.9%	+30.8%	+37.4%	+25.5%	(35.0%)	(28.7%)	(39.0%)	-	-	
不動産仕入販売	(41.4%)	(29.2%)	+6.2%	+15.1%	+122.4%	(8.0%)	(61.3%)	-	-	
その他	+12.5%	+20.1%	+3.0%	+5.0%	+11.7%	(1.7%)	+2.7%	-	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	-	-	
不動産開発販売	98.1%	97.4%	97.2%	96.6%	95.9%	96.6%	96.3%	-	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.7%	1.0%	1.2%	1.6%	0.8%	0.6%	-	-	
その他	1.4%	1.9%	1.8%	2.2%	2.4%	2.6%	3.0%	-	-	
売上高(構成比)	100.0%	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	2,766	-	(3,668)	
不動産仕入販売	31	45	105	69	70	-	-	-	(105)	
その他	95	121	112	112	106	106	125	-	+13	
売上高	6,559	4,913	6,651	1,958	4,357	3,899	2,890	-	(3,761)	
不動産開発販売	+49.9%	+11.6%	+50.6%	(32.4%)	(35.0%)	(20.1%)	(57.0%)	-	-	
不動産仕入販売	(42.6%)	(16.7%)	+66.7%	+50.0%	+122.4%	-	-	-	-	
その他	+13.1%	+26.0%	(19.4%)	+12.0%	+11.7%	(12.4%)	+11.6%	-	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	-	-	
不動産開発販売	98.1%	96.6%	96.7%	90.8%	95.9%	97.3%	95.7%	-	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.9%	1.6%	3.5%	1.6%	0.0%	0.0%	-	-	
その他	1.4%	2.5%	1.7%	5.7%	2.4%	2.7%	4.3%	-	-	
売上高(構成比)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	-	

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	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	8,536	-	+2,777	
販売用不動産	3,267	3,483	951	3,762	255	997	6,669	-	+5,718	
仕掛販売用不動産	13,611	16,197	16,954	15,499	17,887	18,256	16,161	-	(792)	
その他	513	284	198	305	189	275	405	-	+207	
流動資産	21,366	24,396	23,864	24,872	24,085	26,779	31,773	-	+7,909	
有形固定資産	4,902	4,881	4,991	4,996	4,960	5,009	5,119	-	+127	
無形固定資産	3	4	3	3	2	2	1	-	(2)	
投資その他の資産合計	576	573	592	595	569	564	560	-	(31)	
固定資産	5,481	5,458	5,587	5,594	5,533	5,576	5,681	-	+94	
資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	37,455	-	+8,003	
支払手形及び買掛金他	1,578	2,075	753	2,046	305	1,040	3,155	-	+2,402	
短期借入金	258	114	394	723	890	719	1,196	-	+802	
1年内償還予定の社債	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	11,297	-	+1,910	
その他	860	1,191	1,763	1,859	1,502	1,051	985	-	(777)	
流動負債	10,799	11,975	12,298	13,508	13,375	11,668	16,636	-	+4,337	
社債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
長期借入金	8,012	9,604	8,497	8,473	7,740	10,067	8,847	-	+350	
その他	141	138	136	120	114	109	106	-	(29)	
固定負債	8,153	9,742	8,633	8,594	7,854	10,176	8,953	-	+320	
負債合計	18,953	21,718	20,932	22,103	21,230	21,845	25,590	-	+4,657	
株主資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	10,357	-	+1,845	
その他合計	7	7	7	7	7	7	1,507	-	+1,500	
純資産	7,895	8,137	8,519	8,363	8,387	10,510	11,865	-	+3,345	
負債純資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	37,455	-	+8,003	
自己資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	10,357	-	+1,846	
有利子負債	16,372	18,313	18,278	18,076	19,309	19,644	21,342	-	+3,063	
ネットデット	12,398	13,882	12,519	12,771	13,556	12,393	12,805	-	+286	
自己資本比率	29.4%	27.2%	28.9%	27.4%	28.3%	32.5%	27.7%	-	-	
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%	123.6%	-	-	
ROE(12ヵ月)	17.0%	14.7%	17.6%	16.6%	11.6%	8.7%	4.4%	-	-	
ROA(12ヵ月)	7.0%	5.9%	7.3%	6.5%	4.9%	3.9%	1.9%	-	-	
当座比率	37%	37%	47%	39%	43%	62%	51%	-	-	
流動比率	198%	204%	194%	184%	180%	229%	191%	-	-	

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)	(2,754)	-	(4,907)	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(8)	(67)	(167)	(21)	(97)	(235)	-	(168)	
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)	(2,989)	-	(5,075)	
財務活動によるキャッシュフロー	(2,243)	(378)	(558)	(801)	1,007	3,284	6,220	-	+6,779	
キャッシュフロー計算書	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
(百万円)	06/2019	06/2019	06/2019	06/2019	06/2020	06/2020	06/2020	06/2020	06/2020	純増減
営業活動によるキャッシュフロー	1,986	(1,400)	1,567	(110)	(537)	(704)	(1,512)	-	(3,079)	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(7)	(58)	(100)	(21)	(75)	(138)	-	(79)	
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)	(1,650)	-	(3,158)	
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	2,935	-	+3,116	

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
