

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)
FY06/2019		20,084	2,148	1,913	1,310	52.09	18.00	332.15
FY06/2020		22,018	2,484	2,198	1,506	52.66	20.00	359.81
FY06/2021会予		20,000	2,050	1,770	1,100	35.06	15.00	-
FY06/2020	前年比	9.6%	15.7%	14.9%	15.0%	-	-	-
FY06/2021会予	前年比	(9.2%)	(17.5%)	(19.5%)	(27.0%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 エグゼクティブサマリー (2020年9月18日)

段階的な業績拡大


投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を中心として事業を展開するアーバネットコーポレーションは、「段階的な業績拡大」を目指すとしている。新型コロナウイルス感染症の影響が不透明であることに鑑みて、同社は、財務基盤の強化を進める一方、同社としての期待収益率の水準に基づいた投資用ワンルームマンション向け用地の選別取得も同様に強化している。2021年6月期に対する会社予想では、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う施工の遅れを想定して、期末に向けて竣工及び引渡が予定されている物件の売上高が期ズレすることが前提として織り込まれている模様である。結果、2021年6月期においては、減収及び減益を余儀なくされることになるのだが、この分だけ2022年6月期に向けては売上高が増加することになる。ここでの前提及び現状の用地取得の状況などに鑑みれば、2021年6月期から2022年6月期に向けての投資用ワンルームマンションの売却戸数は概ね横ばいで推移することになる。一方、2023年6月期に向けての売却戸数は、現状及び将来に向けての用地取得の動向に依存している側面がかなり大きい模様である。即ち、新型コロナウイルス感染症の影響を受けざるを得ない段階は経るものの、その次の段階における業績拡大に向けてのポテンシャルを追求していくことが計画されていると考えられよう。

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)

(2020年9月28日開催予定の第23回定時株主総会を経て取締役役に就任予定)

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 最新株価	
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6月末）	
発行済株式数	31,374,100株、自己株式内数62株（2020年6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● グランドデザイン（意匠設計／基本設計）と用地の取得にリソースを集中● 実施設計や施工などに関しては、アウトソーシングを最大限に活用	
事業セグメント	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%、モルガン・スタンレーMUFG証券(株) 1.99%、(株)合田工務店 1.87%、服部 弘信 1.22%（2020年6月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	連結 53名、単体 44名（2020年6月末）	

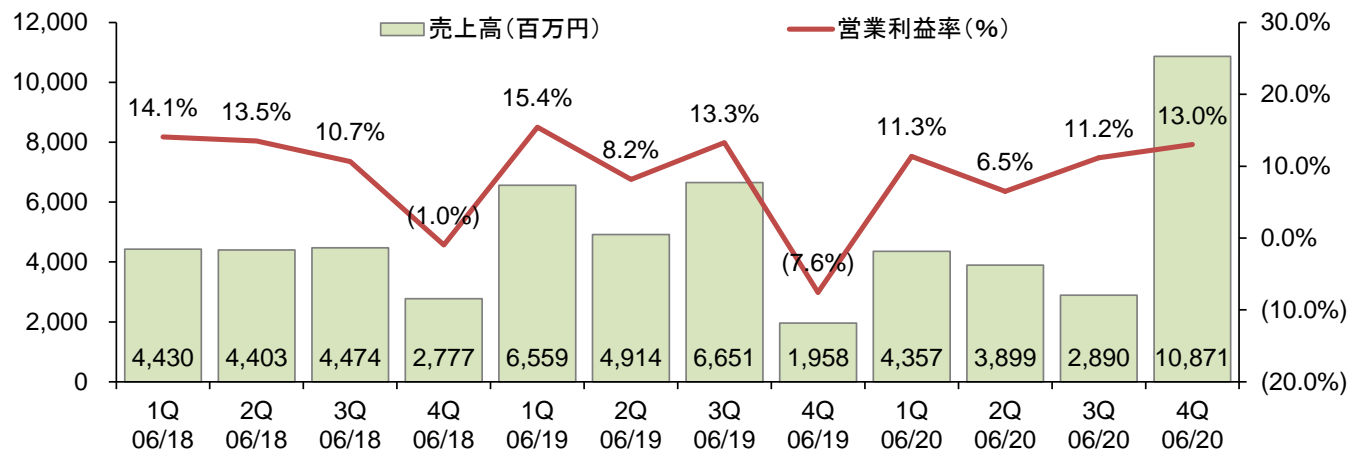
出所：会社データ

3.0 業績推移

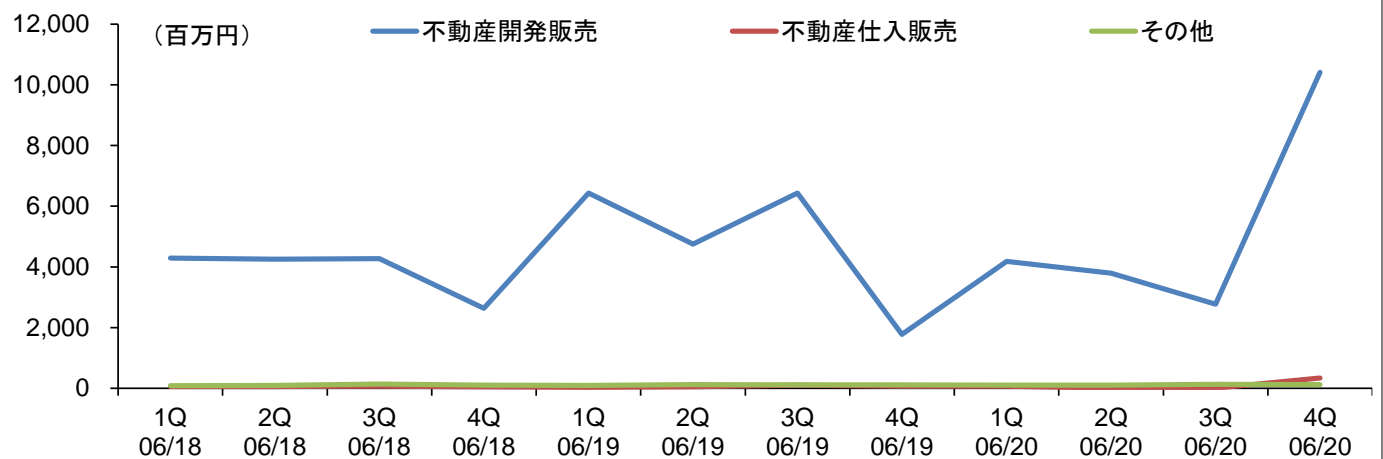
2020年6月期

2020年6月期は、売上高 22,018 百万円（前年比 9.6%増）、営業利益 2,484 万円（15.7%増）、経常利益 2,198 百万円（14.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,506 百万円（15.0%増）での着地である。また、営業利益率 11.3%（0.6%ポイント上昇）である。当初の会社予想（開示：2019年8月8日）との比較では、やや上振れた業績推移である。上振れ幅は、売上高で 638 百万円（3.0%）、営業利益で 104 百万円（4.4%）、経常利益で 108 百万円（5.2%）、親会社株主に帰属する当期純利益で 56 百万円（3.9%）である。

売上高と営業利益率



事業内容別売上高



出所：会社データ、弊社計算

事業内容別では、不動産開発販売で売上高 21,152 百万円（9.1%増）、売上高構成比 96.1%である。即ち、不動産開発販売は、同社としての業績推移に対して圧倒的に大きなインパクトを及ぼす模様である。また、不動産仕入販売で売上高 405 百万円（61.8%増）であり、その他で売上高 460 百万円（4.6%増）である。不動産仕入販売では、買取再販物件（2戸）の売却に加えて、一括での物件（12戸）購入・販売が行われている。一方、その他では、不動産仲介及び不動産賃貸業などによる売上高が計上されている。

不動産開発販売の大きな特徴の1つとして挙げられるのは、四半期ベースでの売上高の推移が恒常的に大きく振れざるを得ないことである。2020年6月期においては、第4四半期に対する売上高の集中が顕著であるが、この背景として挙げられるのは、物件の竣工及び引渡の集中が発生していることである。不動産開発販売の売上高は、それぞれの物件を1棟単位で売却することに起因して計上されている一方、売却のタイミングは竣工及び引渡のタイミングに依存している側面が強い。また、竣工及び引渡が実施される物件数は、四半期毎に大きく異なっていることから、売上高も同様の推移を余儀なくされる。

一方、同社としては、売上総利益 3,833 百万円 (9.9%増)、販売管理費 1,348 百万円 (0.6%増) であり、売上総利益率 17.4% (0.0%ポイント上昇)、売上高販売管理費率 6.1% (0.5%ポイント低下) である。売上総利益率は、実質的に前年との比較で不変に留まっているものの、販売管理費の増加が抑制されており、これをもって営業利益率が漸増していると考えられよう。また、不動産開発販売の売上高が、同社としての売上高のほとんどを占めていることに鑑みれば、以上の損益の推移に関しても不動産開発販売によるインパクトが圧倒的に大きいと考えられよう。

不動産開発販売では、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 棟販売を中心とする不動産事業が展開されている。2020年6月期においては、自社開発物件 14 棟 712 戸の売却が行われている。投資用ワンルームマンションで 13 棟 709 戸、店舗ビルで 1 棟 3 戸である。後者に関しては、そもそも投資用ワンルームマンションとして開発が進められていたのだが、売却先の要望に沿って店舗ビルとして竣工しているとのことである。また、以上に加えて、投資用ワンルームマンション向けに購入されていた用地 1 件の売却が行われている。物件の売却との比較で、用地のみの売却は売上総利益率が低いとされており、これが同社としての売上総利益率に対して一定のマイナス影響を及ぼしているとのことである。

2020年6月期／不動産開発販売における自社開発物件の売却戸数

物件名 (区分: 投資用ワンルームマンション=○)	区分	売却戸数	戸数	売却先	(販売会社)	(その他)
ミュージシャンズヴィラ幡ヶ谷	○	41	41	その他		41
グランドコンシェルジュ大森本町Ⅰアジュールコート	○	34	34	販売会社	34	
グランドコンシェルジュ大森本町Ⅱアジュールコート	○	50	50	販売会社	50	
メイクデザイン糀谷アジュールコート	○	48	48	販売会社	48	
アジュールコート台東根岸	○	90	90	その他		90
AXAS 駒込アジュールコート	○	38	38	販売会社	38	
コンフォリア不動前	○	46	46	その他		46
ステージグランデ新中野アジュールコート	○	74	74	販売会社	74	
コンフォリア桜上水	○	130	130	その他		130
グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート	○	48	60	販売会社	48	
ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	○	13	52	販売会社	13	
アーバンパーク西巢鴨 WEST	○	44	44	その他		44
アジュールコート蒲田	○	53	53	その他		53
ウェイマーク三軒茶屋	店舗ビル	3	3	その他		3
合計		712			305	407
構成比		100.0%			42.8%	57.2%

出所：会社データ、弊社計算

2020年6月期に対する当初の会社予想（開示：2019年8月8日）においては、自社開発物件で売却戸数735戸が織り込まれていたのだが、上述の通り実績は712戸に留まっており、23戸の下振れが発生している。ただし、上述の用地の売却は、会社予想に織り込まれていなかったことがより大きな影響を及ぼしているため、同社としては売上高及び損益が上振れた着地となっている。売上総利益率は低いとされているのだが、売上高及び損益に対する絶対額での寄与としては一定水準以上に及んでいる模様である。

同社が開発する投資用ワンルームマンションの売却先は、販売会社及びその他に二分することができる。2020年6月期に実施されている物件の売却における戸数ベースでは、販売会社で構成比42.8%、その他で構成比57.2%である。販売会社に対する売却においては、いわゆる専有卸が行われている一方、同社は、不動産投資信託（REIT：Real Estate Investment Trust）などに対する売却にも深く関与しており、後者がその他における売却先の内容となっている。販売会社に対してもその他に対しても1棟単位で物件の売却が行われるのだが、前者においては、物件の引渡から売上高の計上に向けて最大で4ヵ月を要する一方、後者においては、物件の引渡と同時に売上高の計上が完了する。

販売会社に対する売却における、いわゆる専有卸は、国内不動産業界の一部における固有の商慣習として位置付けられよう。この商慣習に基づく売買契約においては、販売会社が同社の開発した投資用ワンルームマンションを1棟単位で仕入れることになるのだが、代金の支払に関して同社は戸別決済に応じることが明記されている。また、物件の引渡から4ヵ月以内にこの戸別決済を完了することが条件とされている。販売会社は、仕入れた物件を1戸単位で、投資目的をもって購入する個人に対して売却する一方、ここで販売会社が個人に対して売却する際の売買契約が成立すると同時に、これに対応する同社に対する支払いの決済が行われ、同社においてはこれに呼応するかたちで売上高が計上されるとのことである。

2020年6月期においては、第4四半期に対して予定されていた戸別決済の一部が翌年度にズレ込んだため、その分だけ自社開発物件の売却戸数が下振れたとのことである。その背景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である。販売会社を通して物件を購入する個人は、往々にして大手信販業者からの融資をもって購入資金を調達する傾向にあるのだが、在宅勤務の実施に際して対面での手続きなどに遅延が生じたとのことである。

2021年6月期に対する会社予想／不動産開発販売における自社開発物件の売却戸数

物件名 (区分:投資用ワンルームマンション=○)	区分	売却戸数	戸数	売却先	(販売会社)	(その他)
グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート	○	12	60	販売会社	12	
ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	○	39	52	販売会社	39	
アジュールコート桜上水	○	34	34	その他		34
菊川Ⅴプロジェクト	○	50	50	交渉中		
経堂プロジェクト	○	49	49	販売会社	49	
久が原プロジェクト	○	62	62	販売会社	62	
新高円寺プロジェクト	○	64	64	交渉中		
新中野Ⅲプロジェクト	○	74	74	販売会社	74	
蒲田Ⅴプロジェクト	○	35	35	販売会社	35	
両国Ⅳプロジェクト	○	64	64	その他		64
立会川プロジェクト	○	88	88	その他		88
経堂Ⅱプロジェクト	○	39	39	販売会社	39	
田端プロジェクト	○	34	34	販売会社	34	
大鳥居Ⅱプロジェクト	○	30	30	販売会社	30	
合計		674		114	374	186
構成比		100.0%		16.9%	55.5%	27.6%

出所：会社データ、弊社計算

2021年6月期に対する会社予想（開示：2020年8月6日）の前提においては、自社開発物件で売却戸数674戸（14棟）が織り込まれている。戸数ベースでは、販売会社で構成比55.5%、その他で構成比27.6%、交渉中で構成比16.9%である。決算発表の翌日（2020年8月7日）付で開示されている[説明会資料](#)の内容及び現状に鑑みした場合、各物件の売買状況及び施工状況などは、下記の通りであり、2021年6月期における同社としての売上高の規模は、ほぼ確定している模様である。一部に関しては、売買先が交渉中とされているものの、短期的にも最終的な決着が付く方向性にある模様である。一方、第4四半期（2021年4-6月）に向けて竣工及び引渡が予定されている物件に係る売上高は、新型コロナウイルス感染症の影響に係る保守的な観点から、会社予想に織り込まれていない模様である。即ち、竣工が遅延することが織り込まれている模様である。

グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート（売却先：販売会社）

2020年6月期から持ち越された12戸が、第1四半期（2020年7-9月）における戸別決済の期限までに売却されている模様である。

ステージグランデ千歳烏山アジュールコート（販売会社）

2020年6月期から持ち越された39戸が、第1四半期（2020年7-9月）における戸別決済の期限までに売却されている模様である。

アジュールコート桜上水（その他）

第1四半期（2020年7-9月）において、既に売上高を計上済みであることが明らかにされている。

菊川Ⅴプロジェクト（交渉中）

説明会資料が開示された段階においては、2020年8月の月末に向けて竣工予定とされていた一方、売買状況としては交渉中とされていた。そもそもは、ある不動産投資信託に対して売却される予定であったのだが、説明会資料が開示された段階においては、経済合理性などに鑑みて、販売会社に対して売却することも検討されていた。現状に至る経緯においては、何らかの方向性が明らかになっていると推測される一方、第1四半期（2020年7-9月）の決算が開示される段階においては、その詳細が明らかになる模様である。

経堂プロジェクト（販売会社）

説明会資料が開示された段階においては、2020年9月に向けて竣工予定であるとされている一方、既に売買契約締結済みとのことである。

久が原プロジェクト（販売会社）

2020年10月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

新高円寺プロジェクト（交渉中）

2020年10月に向けて竣工予定である一方、説明会資料が開示された段階における売買状況としては、交渉中とのことであった。上述の菊川Ⅴプロジェクトと同じ不動産投資信託に対して売却される予定であったのだが、経済合理性などに鑑みて、説明資料が開示された段階においては、販売会社に対して売却することも検討されている。

新中野Ⅲプロジェクト（販売会社）

2020年11月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

蒲田Ⅴプロジェクト（販売会社）

2020年11月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

両国Ⅳプロジェクト（その他）

2020年12月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

立会川プロジェクト（その他）

2020年12月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

経堂Ⅱプロジェクト（販売会社）

2021年1月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

田端プロジェクト（販売会社）

2021年2月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

大鳥居Ⅱプロジェクト（販売会社）

2021年2月に向けて竣工予定である一方、既に売買契約締結済みとのことである。

2020年6月期に対する会社予想と実績

連結通期 (百万円)	発表日	イベント	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
FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	21,380	2,380	2,090	1,450
FY06/2020会予	2019年11月7日	1Q決算発表	21,380	2,380	2,090	1,450
FY06/2020会予	2020年2月6日	2Q決算発表	21,380	2,380	2,090	1,450
FY06/2020会予	2020年5月14日	3Q決算発表	21,380	2,380	2,090	1,450
FY06/2020実績	2020年8月6日	4Q決算発表	22,018	2,484	2,198	1,506
		増減額	638	104	108	56
		増減率	3.0%	4.4%	5.2%	3.9%
FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	21,380	2,380	2,090	1,450
FY06/2020実績	2020年8月6日	4Q決算発表	22,018	2,484	2,198	1,506
		増減額	638	104	108	56
		増減率	3.0%	4.4%	5.2%	3.9%
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	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
1Q-2Q FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	8,150	650	510	350
1Q-2Q FY06/2020会予	2019年11月7日	1Q決算発表	8,150	650	510	350
1Q-2Q FY06/2020実績	2020年2月6日	2Q決算発表	8,256	747	591	406
		増減額	106	97	81	56
		増減率	1.3%	14.9%	15.9%	16.0%
1Q-2Q FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	8,150	650	510	350
1Q-2Q FY06/2020実績	2020年2月6日	2Q決算発表	8,256	747	591	406
		増減額	106	97	81	56
		増減率	1.3%	14.9%	15.9%	16.0%
連結半期 (百万円)	発表日	イベント	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
3Q-4Q FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	13,230	1,730	1,580	1,100
3Q-4Q FY06/2020会予	2019年11月7日	1Q決算発表	13,230	1,730	1,580	1,100
3Q-4Q FY06/2020会予	2020年2月6日	2Q決算発表	13,124	1,633	1,499	1,044
		増減額	(106)	(97)	(81)	(56)
		増減率	(0.8%)	(5.6%)	(5.1%)	(5.1%)
3Q-4Q FY06/2020会予	2020年5月14日	3Q決算発表	13,124	1,633	1,499	1,044
3Q-4Q FY06/2020実績	2020年8月6日	4Q決算発表	13,762	1,737	1,607	1,100
		増減額	638	104	108	56
		増減率	4.9%	6.4%	7.2%	5.4%
3Q-4Q FY06/2020会予	2019年8月8日	4Q決算発表	13,230	1,730	1,580	1,100
3Q-4Q FY06/2020実績	2020年8月6日	4Q決算発表	13,762	1,737	1,607	1,100
		増減額	532	7	27	0
		増減率	4.0%	0.4%	1.7%	-

出所：会社データ、弊社計算

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	22,018		+1,934
売上原価	5,246	9,426	14,847	16,595	3,546	6,842	9,116	18,184		+1,589
売上総利益	1,312	2,046	3,277	3,488	811	1,414	2,030	3,833		+344
販売費及び一般管理費	301	634	981	1,340	316	666	960	1,348		+8
営業利益	1,011	1,411	2,296	2,148	494	747	1,070	2,484		+336
営業外損益	(49)	(105)	(180)	(234)	(62)	(156)	(230)	(285)		(51)
経常利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	839	2,198		+284
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-		-
税金等調整前純利益	961	1,306	2,115	1,913	431	591	839	2,198		+284
法人税等合計	290	399	650	603	131	184	264	681		+78
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	-	-	-	-	10		+10
親会社株主に帰属する当期純利益	670	906	1,465	1,310	300	406	575	1,506		+195
売上高伸び率	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	+9.6%		-
営業利益伸び率	+62.0%	+15.9%	+35.4%	+28.7%	(51.1%)	(47.0%)	(53.4%)	+15.7%		-
経常利益伸び率	+69.8%	+18.2%	+37.8%	+32.8%	(55.1%)	(54.8%)	(60.3%)	+14.9%		-
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%)	+15.0%		-
売上総利益率	20.0%	17.8%	18.1%	17.4%	18.6%	17.1%	18.2%	17.4%		+0.0%
売上高販売管理費率	4.6%	5.5%	5.4%	6.7%	7.3%	8.1%	8.6%	6.1%		(0.5%)
営業利益率	15.4%	12.3%	12.7%	10.7%	11.3%	9.1%	9.6%	11.3%		+0.6%
経常利益率	14.7%	11.4%	11.7%	9.5%	9.9%	7.2%	7.5%	10.0%		+0.5%
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%	6.8%		+0.3%
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%	31.0%		(0.5%)

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	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	10,871		+8,912
売上原価	5,246	4,180	5,420	1,747	3,546	3,296	2,274	9,068		+7,320
売上総利益	1,312	733	1,230	211	811	603	616	1,802		+1,591
販売費及び一般管理費	301	333	346	359	316	350	293	388		+28
営業利益	1,011	400	884	(148)	494	253	322	1,414		+1,562
営業外損益	(49)	(55)	(74)	(53)	(62)	(93)	(73)	(55)		(1)
経常利益	961	345	809	(201)	431	159	248	1,358		+1,560
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-		-
税金等調整前純利益	961	345	809	(201)	431	159	248	1,358		+1,560
法人税等合計	290	108	250	(46)	131	53	80	416		+463
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	-	-	-	-	10		+10
親会社株主に帰属する当期純利益	670	236	558	(155)	300	106	168	931		+1,086
売上高伸び率	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	+455.0%		-
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%	16.6%		+5.8%
売上高販売管理費率	4.6%	6.8%	5.2%	18.4%	7.3%	9.0%	10.2%	3.6%		(14.8%)
営業利益率	15.4%	8.2%	13.3%	(7.6%)	11.3%	6.5%	11.2%	13.0%		+20.6%
経常利益率	14.7%	7.0%	12.2%	(10.3%)	9.9%	4.1%	8.6%	12.5%		+22.8%
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%	8.6%		+16.5%
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%	30.7%		-

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	21,152	+1,760	
不動産仕入販売	31	76	181	250	70	70	70	405	+155	
その他	95	216	328	440	106	212	337	460	+20	
売上高	6,559	11,473	18,125	20,084	4,357	8,256	11,147	22,018	+1,934	
不動産開発販売	+49.9%	+30.8%	+37.4%	+25.5%	(35.0%)	(28.7%)	(39.0%)	+9.1%	-	
不動産仕入販売	(41.4%)	(29.2%)	+6.2%	+15.1%	+122.4%	(8.0%)	(61.3%)	+61.8%	-	
その他	+12.5%	+20.1%	+3.0%	+5.0%	+11.7%	(1.7%)	+2.7%	+4.6%	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+29.9%	+36.2%	+24.9%	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	+9.6%	-	
不動産開発販売	98.1%	97.4%	97.2%	96.6%	95.9%	96.6%	96.3%	96.1%	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.7%	1.0%	1.2%	1.6%	0.8%	0.6%	1.8%	-	
その他	1.4%	1.9%	1.8%	2.2%	2.4%	2.6%	3.0%	2.1%	-	
売上高(構成比)	100.0%	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	10,413	+8,635	
不動産仕入販売	31	45	105	69	70	-	-	335	+266	
その他	95	121	112	112	106	106	125	123	+11	
売上高	6,559	4,913	6,651	1,958	4,357	3,899	2,890	10,871	+8,912	
不動産開発販売	+49.9%	+11.6%	+50.6%	(32.4%)	(35.0%)	(20.1%)	(57.0%)	+485.7%	-	
不動産仕入販売	(42.6%)	(16.7%)	+66.7%	+50.0%	+122.4%	-	-	+385.5%	-	
その他	+13.1%	+26.0%	(19.4%)	+12.0%	+11.7%	(12.4%)	+11.6%	+9.8%	-	
売上高(前年比)	+48.1%	+11.6%	+48.7%	(29.5%)	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	+455.0%	-	
不動産開発販売	98.1%	96.6%	96.7%	90.8%	95.9%	97.3%	95.7%	95.8%	-	
不動産仕入販売	0.5%	0.9%	1.6%	3.5%	1.6%	0.0%	0.0%	3.1%	-	
その他	1.4%	2.5%	1.7%	5.7%	2.4%	2.7%	4.3%	1.1%	-	
売上高(構成比)	100.0%	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	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		
現金及び預金	3,973	4,431	5,759	5,305	5,753	7,250	8,536	8,908	+3,603	
販売用不動産	3,267	3,483	951	3,762	255	997	6,669	2,351	(1,410)	
仕掛販売用不動産	13,611	16,197	16,954	15,499	17,887	18,256	16,161	16,063	+563	
その他	513	284	198	305	189	275	405	355	+50	
流動資産	21,366	24,396	23,864	24,872	24,085	26,779	31,773	27,679	+2,806	
有形固定資産	4,902	4,881	4,991	4,996	4,960	5,009	5,119	5,725	+729	
無形固定資産	3	4	3	3	2	2	1	1	(2)	
投資その他の資産合計	576	573	592	595	569	564	560	593	(1)	
固定資産	5,481	5,458	5,587	5,594	5,533	5,576	5,681	6,320	+725	
資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	37,455	33,999	+3,532	
支払手形及び買掛金他	1,578	2,075	753	2,046	305	1,040	3,155	1,190	(855)	
短期借入金	258	114	394	723	890	719	1,196	655	(68)	
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	9,231	+352	
その他	860	1,191	1,763	1,859	1,502	1,051	985	1,402	(457)	
流動負債	10,799	11,975	12,298	13,508	13,375	11,668	16,636	12,479	(1,029)	
長期借入金	8,012	9,604	8,497	8,473	7,740	10,067	8,847	8,607	+133	
その他	141	138	136	120	114	109	106	105	(15)	
固定負債	8,153	9,742	8,633	8,594	7,854	10,176	8,953	8,712	+118	
負債合計	18,953	21,718	20,932	22,103	21,230	21,845	25,590	21,192	(911)	
株主資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	10,357	11,288	+2,932	
その他合計	7	7	7	7	7	7	1,507	1,518	+1,510	
純資産	7,895	8,137	8,519	8,363	8,387	10,510	11,865	12,807	+4,443	
負債純資産合計	26,848	29,855	29,451	30,467	29,618	32,356	37,455	33,999	+3,532	
自己資本	7,887	8,129	8,511	8,356	8,379	10,503	10,357	11,288	+2,932	
有利子負債	16,372	18,313	18,278	18,076	19,309	19,644	21,342	18,493	+417	
ネットデット	12,398	13,882	12,519	12,771	13,556	12,393	12,805	9,585	(3,186)	
自己資本比率	29.4%	27.2%	28.9%	27.4%	28.3%	32.5%	27.7%	33.2%	-	
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%	84.9%	-	
ROE(12カ月)	17.0%	14.7%	17.6%	16.6%	11.6%	8.7%	4.4%	15.3%	-	
ROA(12カ月)	7.0%	5.9%	7.3%	6.5%	4.9%	3.9%	1.9%	6.8%	-	
当座比率	37%	37%	47%	39%	43%	62%	51%	71%	-	
流動比率	198%	204%	194%	184%	180%	229%	191%	222%	-	

出所：会社データ、弊社計算

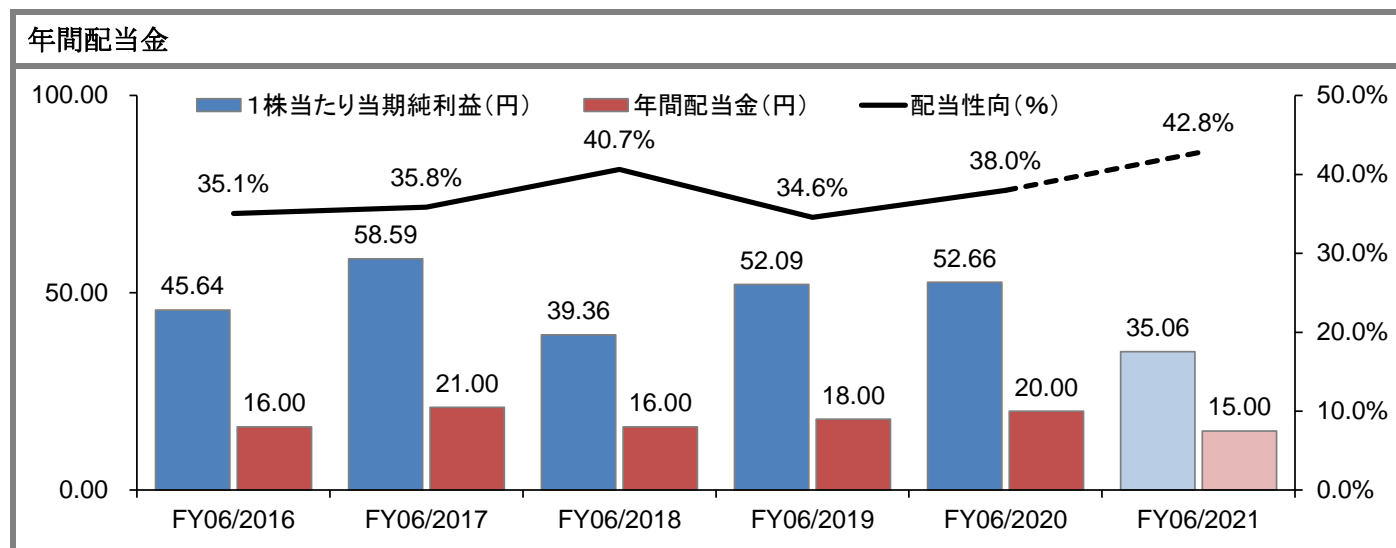
キャッシュフロー計算書（四半期累計／四半期）

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)	1,143	(899)	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(8)	(67)	(167)	(21)	(97)	(235)	(836)	(668)	
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)	307	(1,568)	
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	3,296	+4,097	
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
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	4Q	純増減
	06/2019	06/2019	06/2019	06/2019	06/2020	06/2020	06/2020	06/2020	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)	(1,512)	3,897	+4,007	
投資活動によるキャッシュフロー	(0)	(7)	(58)	(100)	(21)	(75)	(138)	(601)	(500)	
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)	3,296	+3,507	
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	(2,924)	(2,681)	

出所：会社データ、弊社計算

2021年6月期会社予想

2021年6月期に対する会社予想では、売上高 20,000 百万円（前年比 9.2%減）、営業利益 2,050 百万円（17.5%減）、経常利益 1,770 百万円（19.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益 1,100 百万円（27.0%減）が見込まれている。また、営業利益率 10.3%（1.0%ポイント低下）が見込まれている。一方、年間配当金予定 15.00 円（配当性向 42.8%）である。



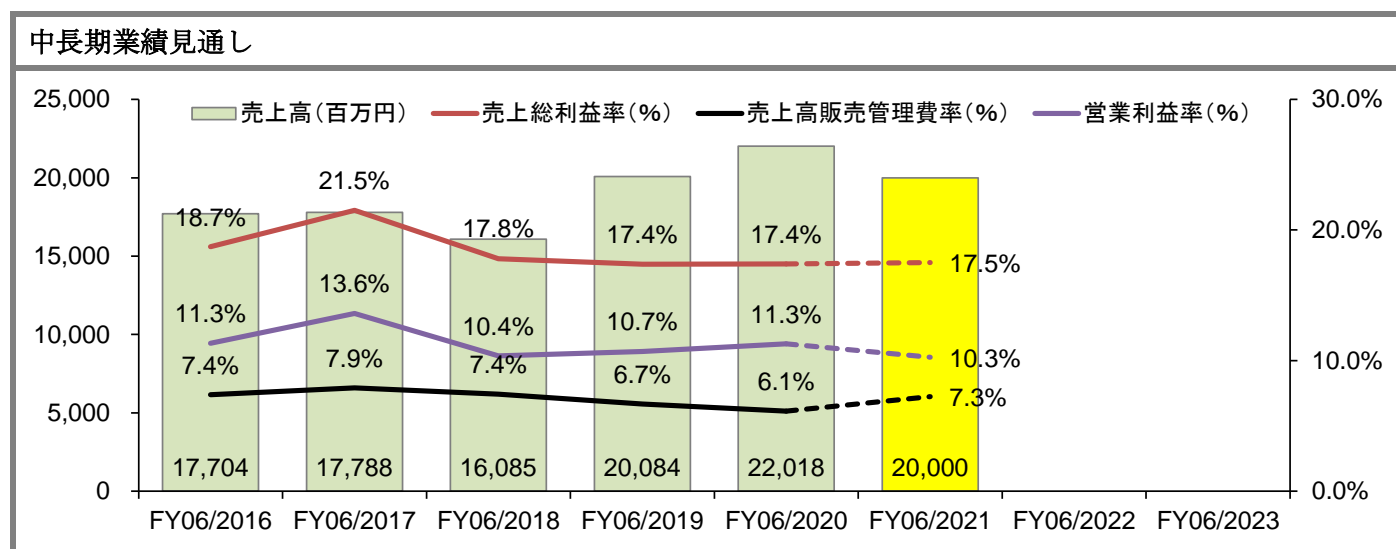
出所：会社データ、弊社計算

投資用ワンルームマンションの売却戸数が減少することが織り込まれており、同社としての売上高も損益も同様である。これに伴い1株当たり当期純利益も減少を余儀なくされる一方、業績連動型の配当を旨としている同社においては、この分だけ減配を余儀なくされることになる。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。

一時的な要因によって大きく変動する可能性がある法人税等調整の影響を排除した数値を母数としていることに鑑みれば、株主に対する配当を安定的に実施していきたいという同社の姿勢も窺えよう。また、2019年6月期から2020年6月期に向けては、株主優待制度を廃する一方、上述の一定比率が35%から40%に引き上げられており、2021年6月期及びそれ以降に向けても40%が維持されていく見通しである。即ち、株主優待制度によるメリットがない機関投資家を対象として、従来以上に積極的に株主還元に取り組む姿勢が明らかにされている。当該比率の引き上げに際しては、「株主還元の基本は配当であるとの初心に戻る」との方針転換が行われている。

中長期業績見通し

2021年6月期に対する会社予想の前提においては、自社開発物件674戸（14棟）の売却が織り込まれている一方、現時点（2020年8月7日現在）において、840戸に相当する自社開発物件向けの用地取得に係る契約が締結済みとのことである。後者の各物件が竣工するまでのタイミングなどの詳細は開示されていないものの、方向性として示唆されているのは、2022年6月期に対して670戸ほどが売却される一方、2023年6月期に対して残る170戸ほどが売却されることである。用地取得から売却に至るタイムラグは、物件毎に差異があるとされているのだが、2022年6月期に向けては、追加的な物件の売却が発生する可能性は限定的に留まっている模様である。ただし、2023年6月期の期末に向けては、2年半を超える期間が残されており、現状及び将来に向けての用地取得の状況が大きな影響を及ぼすことになる模様である。

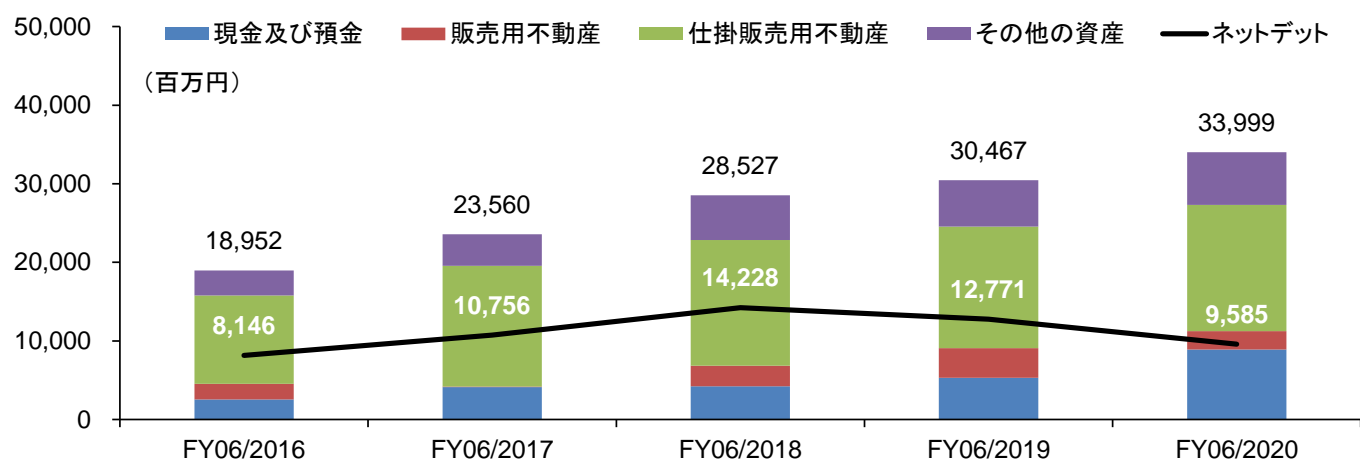


出所：会社データ、弊社計算

2019年12月に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症は、驚愕的なスピードで世界に拡散し、日本でも、2020年1月17日に初めての感染者が確認されている。2020年4月7日には、政府により緊急事態宣言が発令されており、不要不急の外出の自粛が要請され、指定業種に対する休業要請も行われている。一方、これをもって感染者が減少し、5月25日に緊急事態宣言は解除されているのだが、6月中旬から東京都を中心に再び感染が拡大している。8月の初旬においては、世界で1,800万人以上が感染しており、世界経済並びに日本経済に与える影響は非常に大きいとされている。同社は、ダメージの規模が、2008年のリーマンショックを超えるに至る可能性がある」と指摘している。

同社は、リーマンショックを無難に乗り越えた経験に鑑みて、急速な業績拡大ではなく、「段階的な業績拡大」を目指すとしている。また、財務体質の強化やキャッシュフローの拡充を重要視していくとのことである。同社としての事業の中心である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売は、不動産の価値が下がりにくい東京23区を開発地域としているため、大規模な経済変動に対しても一定水準以上に及ぶ耐久力があるとのことである。ただし、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う不動産市況の急激な悪化が発生する可能性を見据えて、物件の用地取得における選別を強化する一方、物件の売買契約に関しては締結を急ぐよう努めているとのことである。

総資産の推移とネットデット



出所：会社データ、弊社計算

2020年6月期の期末においては、総資産33,999百万円であり、2019年6月期の期末との比較では、11.6%増である。内訳としては、現金及び預金で8,908百万円（67.9%増）、販売用不動産で2,351百万円（37.5%減）、仕掛販売用不動産で16,063百万円（3.6%増）、その他の資産で6,675百万円（13.2%増）である。一方、ネットデット9,585百万円（24.9%減）であり、ネットデットエクイティ比率84.9%（67.9%ポイント低下）と、同社の有利子負債依存度は大きく低下しており、その分だけ財務の健全性が向上している。即ち、同社としての業績推移においては、新型コロナウイルス感染症の影響は不可避ではあるものの、同社に対する金融機関からの信用は増大しているとのことである。

現金及び預金の大幅な増加の背景として挙げられているのは、エクイティファイナンスが奏功していることである。増資を通して2,016百万円が調達されていることに加えて、100%子会社である株式会社アーバネットリビングによる優先株式の発行を通して1,500百万円が調達されている。販売用不動産が大幅に減少している一方、仕掛販売用不動産が微増に留まっていることに関しては、用地の選別購入を強化してきたことが大きな影響を及ぼしているとされている。その他の資産の増加に関しては、「ホテルアジュール東京蒲田」に係る用地購入費用並びに竣工・引渡に伴う建物建設費用等合計1,398百万円が固定資産として計上されていることが主因とのことである。

「ホテルアジュール東京蒲田」



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
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（同社の子会社）
竣工：	2020 年 6 月
開業：	未定（当初の予定では、2020 年 8 月に開業を予定していたものの、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて開業の延期が決定済み。感染拡大への警戒感が高まっていることから、宿泊者及び従業員の安全を最優先。今後の状況を踏まえて開業時期を検討中。）

出所：会社データ

2017 年 7 月 6 日、同社は、既存のホテル 6 施設の取得を通してホテル領域に参入したことを明らかにしている。現状にいたる経緯においては、従来と同じ条件で従来の賃借人（ホテル運営会社）に賃貸されており、同社においては収益物件の保有として位置付けられている。その収益は、不動産賃貸業（事業内容別でその他に属する分野）に係る売上高として計上されている。一方、蒲田駅から徒歩 3 分、駅前ロータリー近くの十字路の角という好立地を用地として取得することができた同社は、自社開発ホテル第 1 号案件となる、「ホテルアジュール東京蒲田」の開発を進めてきた。従来においては、2020 年 8 月に開業することが予定されており、これをもってホテル領域に本格的に参入することが計画されていた。

ただし、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、「ホテルアジュール東京蒲田」の開業を、「状況を鑑みながら決定」していくことが明らかにされるに至っている。最終的には当該物件を売却することによって収益を得ることが計画されているのだが、開発計画段階より、当初においては同社の子会社を通して運営することをもって、ホテル領域におけるノウハウを獲得することが計画されていた。1997 年 7 月の設立以来、投資用ワンルームマンションの開発・1 棟販売に代表されるレジデンス領域における開発に特化してきた同社にとっては、本格的なホテル領域での開発へ参入する準備段階としてこの過程が必要であると考えられていた。また、そもそもホテル領域への本格的な参入は、レジデンスの領域を超えた「販売先の多様化」を目的として進められてきた。一方、現状においては、ホテルの宿泊者や従業員などの感染予防がより重要視されるに至っている。

4.0 ビジネスモデル

投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売

同社は、設計会社をルーツとする、マンションデベロッパーである。その特徴としては、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売に特化している度合いが大きいことが挙げられている。複数の同業他社もこれと同様の事業を展開しているのだが、広範な事業ポートフォリオの一部として展開されており、この側面において同社の存在はかなりユニークであるとされている。また、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ところも特徴である。同社においては、限定的なヒューマンリソースが、投資用ワンルームマンションのグランドデザイン（意匠設計／基本設計）と用地の取得に対して集中的に配分されている。一方、物件の施工などに関しては、アウトソーシングが活用されている度合いが顕著に大きい。

投資用ワンルームマンション／「アジュールコート」



出所：会社データ

グランドデザイン（意匠設計／基本設計）とは、同社のコンセプトのもとに周辺環境や現地における各種の規制に対応するかたちで、物件の全体的な形状や間取などを設計することであり、いわゆる実施設計（詳細設計：施工業者が意匠設計／基本設計で決定されたデザインを実際に仕上げていくための図面を作成すること）や設計荷重の検討などは、外部の設計会社にすべてアウトソーシングされているとのことである。また、同社のグランドデザイン（意匠設計／基本設計）において特徴的に重要視されていることは、各用地で施工される物件毎の戸数を最大化することである。

用地の取得に関しては、プラン設計に強みがあるとされている。即ち、特定の用地の取得に際しては、当該用地の図面や住所（同社が事業を展開する東京都内においては、区毎に条例が異なり、設計に際する制限なども異なるため）の情報があれば、最短では翌日にも、同社としての期待収益率を含めたプラン設計を完了することができるノウハウがあるとのことである。また、直近の用地の取得に際しては、必要とされる期待収益率の下限値を引き上げることを通して、従来以上に厳格な選別を実施しているとのことである。一方、上述にあるような観点における同業他社は、このプラン設計を外部の設計会社などにアウトソーシングする傾向が強いとされており、これの完了には1週間ほどを要する場合が多いとされている。

また、同社は、「立地」などにこだわった投資用ワンルームマンションの開発を進めている。販売会社に販売される物件の多くは、同社のブランドである「アジュールコート」を冠している一方、同社は、「立地」に加えて、「外観」、「ニーズ」、「収納」、「快適」、「アート」といった、あらゆる側面においてもこだわりのある開発を行っている。

「立地」の側面においては、東京 23 区、駅徒歩 10 分以内へのこだわりが顕著である。マンションとは、そもそも立地条件が優れているレジデンスとして定義することもできるのだが、同社の投資用ワンルームマンションは、特に優れた条件を満たす立地に集中するかたちで開発されていると考えられよう。

「外観」の側面においては、モノトーンデザインへのこだわりが顕著である。マンションは 20 年、30 年とその場所に存在し続ける一方、外壁の色については時代により流行があるとのことである。同社は、流行を追いかけることなく、周囲の風景に違和感のないシンプルなモノトーンで外観をデザインしている。モノトーンは無彩色の組み合わせであり、ともすると印象の弱いものになりがちではあるものの、同社では、白と黒のバランスを徹底的に追求し、シンプルな組み合わせでありながらも記憶に残るインパクトのある「外観」を創造しているとのことである。

「ニーズ」の側面においては、ユーザーニーズを徹底的に分析することへのこだわりが顕著である。同社は、自社で開発し竣工させたマンションの居住者へのアンケートなどに基づき、「ものづくり」の企業として、居住者の生の声を徹底的に分析し、次の物件の開発に活かしているとのことである。

「収納」の側面においては、空間を最大限に活かした収納スペースへのこだわりが顕著である。一般的なワンルームマンションでは収納スペースがクローゼット 1 ヶ所だけとのことであり、十分な収納スペースが設けられていないことが多く、同社の居住者に対するアンケートにおいても、不満に思うこと一番に挙げられている。同社では、こうしたデータを元に、投資効率を考慮して床面積を増やすことなく収納力を向上させることを徹底的に追求して、一定の改善を達成しているとのことである。

「快適」の側面においては、ファシリティを自社で開発することへのこだわりが顕著である。例えば、ワンルームマンションに通常使用される小さな浴槽においては、足を抱えて入浴するしかなく、とても快適とはいえないとのことである。同社では、そのような居住者の声に対応するため、オリジナルの浴室を開発している。浴室としての大きさはほとんど変えずに、浴槽の形と向きを変えることで、ゆったりと足が伸ばせる浴槽への代替を実施しているとのことである。また、既存の浴室は色使いが綺麗ではないという指摘も多いことから、浴槽、壁、床といった浴室内の全ての色を純白にして、お湯を張ると綺麗な水色が映えるデザインを採用しているとのことである。

「アート」の側面においては、アートのある居住空間へのこだわりが顕著である。同社が開発した投資用ワンルームマンションには、設計士と立体アーティストがコラボレーションして創ったオリジナルの作品がエントランスに飾られている。居住者の心の満足感を追求する一方、マンション立地の歴史・環境などを踏まえ、時間をかけてコンセプトを練ることにより、世界で唯一の、居住者の貴重な共有財産となる作品を設置しているとのことである。

5.0 財務諸表

損益計算書

損益計算書 (百万円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
売上高	17,704	17,788	16,085	20,084	22,018	20,000	(2,018)
売上原価	14,390	13,961	13,222	16,595	18,184	16,500	(1,684)
売上総利益	3,313	3,827	2,862	3,488	3,833	3,500	(333)
販売費及び一般管理費	1,308	1,407	1,194	1,340	1,348	1,450	+101
営業利益	2,005	2,419	1,668	2,148	2,484	2,050	(434)
営業外損益	(285)	(260)	(227)	(234)	(285)	(280)	+5
経常利益	1,720	2,158	1,440	1,913	2,198	1,770	(428)
特別損益	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	1,720	2,158	1,440	1,913	2,198	1,770	(428)
法人税等合計	580	692	451	603	681	625	(56)
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	-	10	45	+34
親会社株主に帰属する当期純利益	1,139	1,465	988	1,310	1,506	1,100	(406)
売上高伸び率	+48.6%	+0.5%	(9.6%)	+24.9%	+9.6%	(9.2%)	-
営業利益伸び率	+21.3%	+20.6%	(31.0%)	+28.7%	+15.7%	(17.5%)	-
経常利益伸び率	+23.3%	+25.5%	(33.3%)	+32.8%	+14.9%	(19.5%)	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	+30.5%	+28.6%	(32.5%)	+32.5%	+15.0%	(27.0%)	-
売上総利益率	18.7%	21.5%	17.8%	17.4%	17.4%	17.5%	+0.1%
売上高販売管理費率	7.4%	7.9%	7.4%	6.7%	6.1%	7.3%	+1.1%
営業利益率	11.3%	13.6%	10.4%	10.7%	11.3%	10.3%	(1.0%)
経常利益率	9.7%	12.1%	9.0%	9.5%	10.0%	8.9%	(1.1%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	6.4%	8.2%	6.1%	6.5%	6.8%	5.5%	(1.3%)
法人税等合計/税金等調整前純利益	33.8%	32.1%	31.4%	31.5%	31.0%	35.3%	4.3%

出所: 会社データ、弊社計算

事業内容別売上高

事業内容別売上高 (百万円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
不動産開発販売	15,755	17,198	15,448	19,392	21,152	-	-
不動産仕入販売	1,776	239	217	250	405	-	-
その他	172	351	419	440	460	-	-
売上高	17,704	17,788	16,085	20,084	22,018	20,000	(2,018)
不動産開発販売	+35.0%	+9.2%	(10.2%)	+25.5%	+9.1%	-	-
不動産仕入販売	-	(86.5%)	(9.1%)	+15.1%	+61.8%	-	-
その他	+20.3%	+103.1%	+19.5%	+5.0%	+4.6%	-	-
売上高(前年比)	+48.6%	+0.5%	(9.6%)	+24.9%	+9.6%	(9.2%)	-
不動産開発販売	89.0%	96.7%	96.0%	96.6%	96.1%	-	-
不動産仕入販売	10.0%	1.3%	1.3%	1.2%	1.8%	-	-
その他	1.0%	2.0%	2.6%	2.2%	2.1%	-	-
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

貸借対照表

貸借対照表 (百万円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
現金及び預金	2,547	4,113	4,231	5,305	8,908	-	-
販売用不動産	2,005	95	2,618	3,762	2,351	-	-
仕掛販売用不動産	11,252	15,363	16,006	15,499	16,063	-	-
その他	78	136	206	305	355	-	-
流動資産	15,883	19,709	23,061	24,872	27,679	-	-
有形固定資産	2,825	3,621	4,902	4,996	5,725	-	-
無形固定資産	2	1	3	3	1	-	-
投資その他の資産合計	240	226	560	595	593	-	-
固定資産	3,068	3,850	5,466	5,594	6,320	-	-
資産合計	18,952	23,560	28,527	30,467	33,999	-	-
支払手形及び買掛金他	875	417	1,638	2,046	1,190	-	-
短期借入金	223	255	195	723	655	-	-
1年内償還予定の社債	100	82	36	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,739	7,172	8,130	8,879	9,231	-	-
その他	1,421	1,268	843	1,859	1,402	-	-
流動負債	8,359	9,195	10,843	13,508	12,479	-	-
長期借入金	4,512	7,323	10,098	8,473	8,607	-	-
その他	210	119	135	120	105	-	-
固定負債	4,722	7,443	10,233	8,594	8,712	-	-
負債合計	13,082	16,639	21,077	22,103	21,192	-	-
株主資本	5,858	6,913	7,442	8,356	11,288	-	-
その他合計	10	7	7	7	1,518	-	-
純資産	5,869	6,921	7,450	8,363	12,807	-	-
負債純資産合計	18,952	23,560	28,527	30,467	33,999	-	-
自己資本	5,858	6,913	7,442	8,356	11,288	-	-
有利子負債	10,693	14,869	18,459	18,076	18,493	-	-
ネットデット	8,146	10,756	14,228	12,771	9,585	-	-
自己資本比率	30.9%	29.3%	26.1%	27.4%	33.2%	-	-
ネットデットエクイティ比率	139.1%	155.6%	191.2%	152.8%	84.9%	-	-
ROE(12ヵ月)	20.8%	23.0%	13.8%	16.6%	15.3%	-	-
ROA(12ヵ月)	10.0%	10.2%	5.5%	6.5%	6.8%	-	-
当座比率	30%	45%	39%	39%	71%	-	-
流動比率	190%	214%	213%	184%	222%	-	-

出所:会社データ、弊社計算

キャッシュフロー計算書

キャッシュフロー計算書 (百万円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
営業活動によるキャッシュフロー	(1,366)	(1,747)	(1,600)	2,043	1,143	-	-
投資活動によるキャッシュフロー	(986)	(399)	(1,388)	(167)	(836)	-	-
営業活動によるCF+投資活動によるCF	(2,352)	(2,146)	(2,988)	1,875	307	-	-
財務活動によるキャッシュフロー	2,216	3,736	3,106	(801)	3,296	-	-

出所:会社データ、弊社計算

1株当たりデータ

1株当たりデータ (株式分割調整前) (円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
期末発行済株式数(千株)	24,974	25,092	25,144	25,158	31,374	-	-
当期純利益/EPS(千株)	24,967	25,017	25,127	25,152	28,600	-	-
期末自己株式数(千株)	0	0	0	0	0	-	-
1株当たり当期純利益 (潜在株式調整後)	45.64	58.59	39.36	52.09	52.66	35.06	-
1株当たり純資産	234.60	275.54	296.01	332.15	359.81	-	-
1株当たり配当金	16.00	21.00	16.00	18.00	20.00	15.00	-
1株当たりデータ (株式分割調整前) (円)	連結実績 通期 06/2016	連結実績 通期 06/2017	連結実績 通期 06/2018	連結実績 通期 06/2019	連結実績 通期 06/2020	連結予想 通期 06/2021	前年比 純増減
株式分割ファクター	1	1	1	1	1	1	-
1株当たり当期純利益	45.64	58.59	39.36	52.09	52.66	35.06	-
1株当たり純資産	234.60	275.54	296.01	332.15	359.81	-	-
1株当たり配当金	16.00	21.00	16.00	18.00	20.00	15.00	-
配当性向	35.1%	35.8%	40.7%	34.6%	38.0%	42.8%	-

出所: 会社データ、弊社計算

6.0 その他の情報

豊かで健全な社会の実現

1997年7月7日、同社は、現代表取締役社長である服部信治氏（1950年6月29日生れ、福岡県出身、一級建築士）によって設立されている。同社が企業理念として掲げているのは、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すことである。また、経営指針としては、顧客志向（顧客満足度を高めることを第一に考え、株主と従業員の幸せを追求する）、独創志向（「暮らし」の提案を通して、社会が必要とする技術革新と自社だけの特色を創造し強化する）、共生志向（企業と企業、人と人のネットワークを大切にし、互いに成長し共生することを経営の目的とする）、以上が掲げられている。

更には、「URBANET **BASIC** MISSION」として、「**BRIDGE**」（私たちは企業と企業、人と人、情報と情報、そして現在と未来の架け橋になります）、「**ACTION**」（私たちは失敗を恐れず成功する姿をイメージして積極的に行動します）、「**SKILL**」（私たちは正確さとスピードをもって仕事に当たり、常に最良の結果を出せるように自分自身を磨きます）、「**IDEAL**」（私たちは斬新な発想をもって美的で洗練された「理想の住まい」を全力で追求します）、「**COMMUNICATION**」（私たちは誠実かつ謙虚な気持ちで相手に接し、十分な意思疎通をはかり、確固たる信頼関係を築きます）、以上が掲げられている。

沿革

年月	事項
1997年7月	東京都新宿区新宿一丁目24番地において、マンションの設計企画を中心とした株式会社アーバネット設立
1997年9月	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第42424号）
1997年10月	宅地建物取引業者免許（東京都知事（1）75706号）
2000年12月	投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売事業を開始
2001年11月	ファミリーマンションの開発・分譲事業を開始
2002年2月	不動産賃貸事業を開始
2002年3月	本社を東京都新宿区新宿一丁目5番地1号に移転 株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更
2002年6月	戸建の開発・販売事業を開始
2005年2月	本社を東京都千代田区二番町5番地6に移転
2006年10月	信託受益権販売業登録（関東財務局長（売信）第416号）
2007年3月	ジャスダック証券取引所上場（証券コード：3242）
2007年9月	金融商品取引法施行に伴い信託受益権販売業より第二種金融商品取引業へ変更登録（関東財務局長（金商）1178号）
2015年3月	子会社、株式会社アーバネットリビングを設立、マンション管理業並びに戸別販売及び不動産賃貸業を移管
2015年6月	本社を東京都千代田区神田駿河台4丁目2番5号に移転
2017年7月	ホテル事業を開始
2019年12月	ホテル事業の更なる展開などを目的として公募増資を実施

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