

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%)	-	-	-
連結四半期 (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 FY06/2020		4,357	494	431	300	-	-	-
2Q FY06/2020		3,899	253	159	106	-	-	-
3Q FY06/2020		2,890	322	248	168	-	-	-
4Q FY06/2020		10,871	1,414	1,358	931	-	-	-
1Q FY06/2021		2,996	257	192	120	-	-	-
1Q FY06/2021	前年比	(31.2%)	(48.0%)	(55.5%)	(59.9%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

1.0 決算速報 (2020年11月27日)

順調な業績推移


2020年11月12日、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を展開するアーバネットコーポレーションは、2021年6月期第1四半期の実績を発表している。2021年6月期に対する当初の会社予想の前提に沿った順調な業績推移が達成されていることが明らかになっている。また、10月14日の「ホテルアジュール東京蒲田」の開業をもって、同社は新たな領域における成長ポテンシャルの追求を始めている。第1四半期における投資用ワンルームマンションの売却は3棟85戸に留まり、前年同期の4棟162戸との比較では大幅な減少を余儀なくされており、同社としての売上高も大きく減少している。ただし、そもそも当初の会社予想の前提において織り込まれていた水準である。第2四半期及び第3四半期に向けては、物件の竣工及び引渡が集中することに伴い、売却戸数並びに同社としての売上高は右肩上がりの推移を示す見通しである。一方、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、依然として物件の自社開発用地取得は困難を極めているとことである。ただし、独自のノウハウを有する同社は、一定水準以上の期待収益率を満たしたうえで、中期的な将来における業績推移を決定するともいえる、物件の自社開発用地取得を着実に進めている。また、同社においては、将来に向けても積極的な株主配当をもって株主還元に取り組んでいく姿勢が認められる。

ご参考: [アーバネットコーポレーション \(3242\) 段階的な業績拡大 \(2020年9月18日\)](#)

IR 窓口: 取締役 管理本部長 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 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9月末）	
発行済株式数	31,374,100株、自己株式内数62株（2020年9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%、(株)合田工務店 1.87%、(株)SBI証券 1.51%、モルガン・スタンレーMUFG証券(株) 1.41%（2020年9月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	合計64名：取締役8名、監査役3名、社員44名、契約等1名、子会社8名（2020年9月末）	

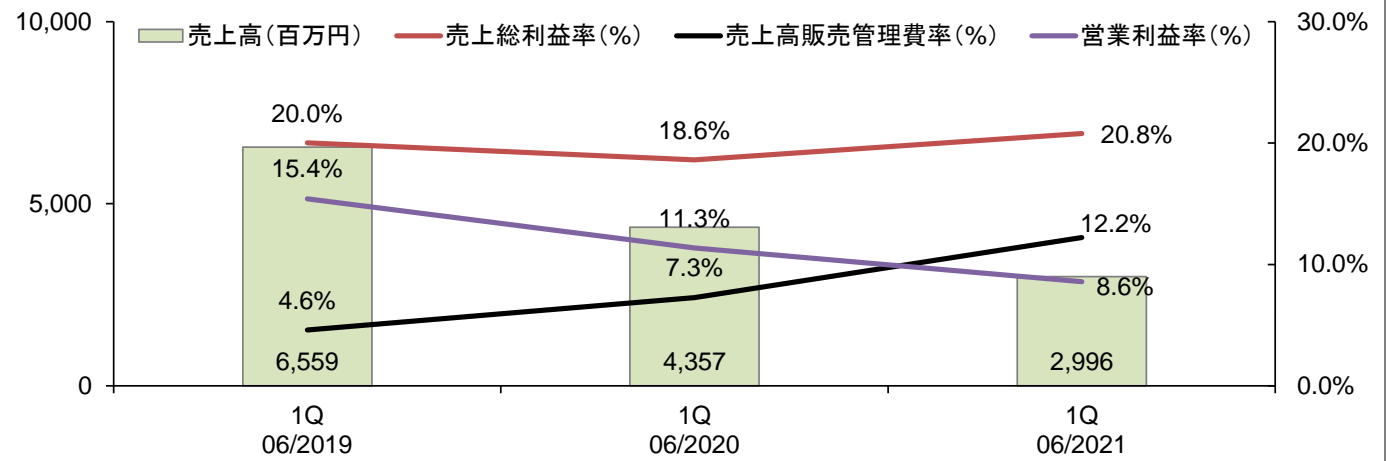
出所：会社データ

3.0 業績動向

2021年6月期第1四半期

2021年6月期第1四半期は、売上高 2,996 百万円（前年同期比 31.2%減）、営業利益 257 百万円（48.0%減）、経常利益 192 百万円（55.5%減）、親会社に帰属する四半期純利益 120 百万円（59.9%減）での着地である。また、営業利益率 8.6%（2.8%ポイント低下）である。一方、売上総利益 623 百万円（23.2%減）、販売管理費 366 百万円（15.6%増）であり、売上総利益率 20.8%（2.2%ポイント上昇）、売上高販売管理費率 12.2%（4.9%ポイント上昇）である。

売上高と営業利益率／第1四半期



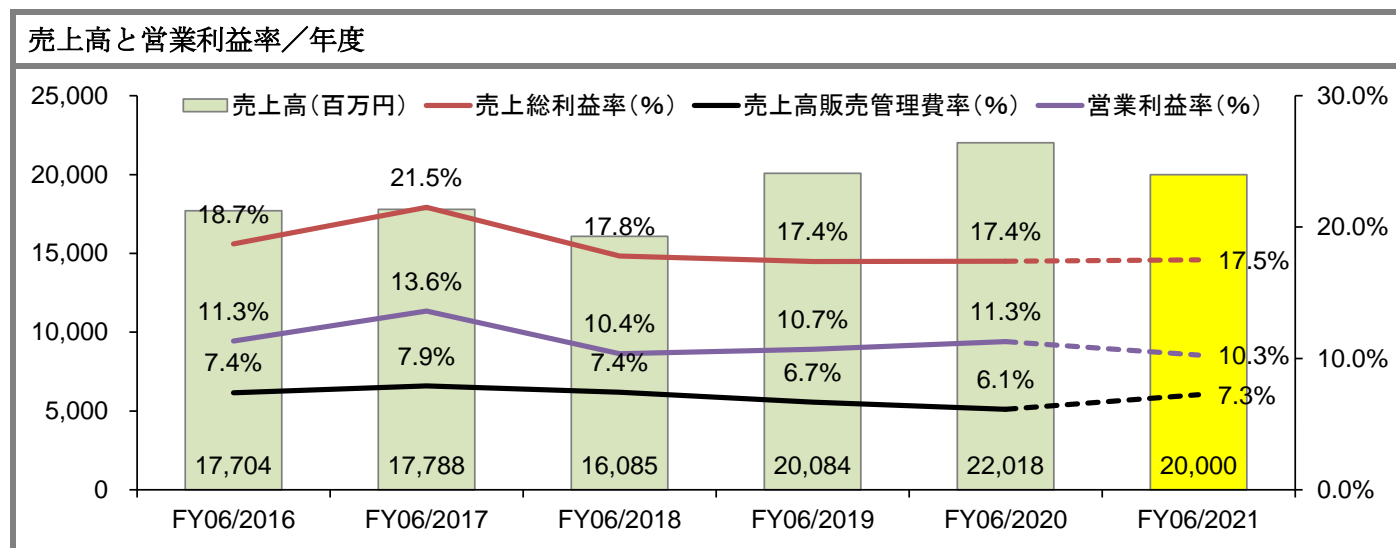
出所：会社データ、弊社計算

不動産開発販売で売上高 2,688 百万円（35.7%減）、売上高構成比 89.7%である。即ち、同社としての業績推移は、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 棟販売を主な内容とする、不動産開発販売によって説明される部分が相当に大きい。第 1 四半期においては、物件が竣工するタイミングの影響などから物件の売却戸数が一時的に限定的に留まったものの、売上総利益率の高い物件に係る売却が発生しているため、同社としての売上総利益率が高水準を達成している。一方、販売管理費の増加の主因となったのは、物件の自社開発用地取得に係る仲介手数料の増加とのものである。

2020年6月期の期末の実績に鑑みた同社は、2021年6月期に対して14棟674戸に及ぶ投資用ワンルームマンションの売却を予定していることを開示していた一方、それ以降に向けて840戸に相当する物件の自社開発用地取得に係る契約を既に締結していることも開示していた。また、2020年10月末における後者は、972戸にまで増加していることが開示されている。即ち、2020年7月から10月に向けての4ヵ月間で同社は、132戸に相当する物件の自社開発用地取得に係る契約を新たに締結している模様である。

2021年6月期会社予想

2021年6月期に対する当初の会社予想（開示：2020年8月6日）は据え置かれている。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%）も据え置かれている。



出所：会社データ、弊社計算

当初の会社予想の前提において売却が予定されている物件に関しては、現状に至る経緯において概ね売買契約が締結されている。既に竣工している 2 物件 114 戸に関しては、契約予定とされているのだが、短期的にも売買契約が締結され、物件の引渡と同時に売上高が計上される見通しである。同社は、経済合理性に鑑みて売却先の選定を続けていた一方、ここにきて従来における想定との比較でより有利な条件で売買契約を締結する直前の段階にまで至っているとしている。

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 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020	1Q 06/2021	2Q累計 06/2021	3Q累計 06/2021	4Q累計 06/2021		
売上高	4,357	8,256	11,147	22,018	2,996	-	-	-	-	(1,360)
売上原価	3,546	6,842	9,116	18,184	2,373	-	-	-	-	(1,172)
売上総利益	811	1,414	2,030	3,833	623	-	-	-	-	(188)
販売費及び一般管理費	316	666	960	1,348	366	-	-	-	-	+49
営業利益	494	747	1,070	2,484	257	-	-	-	-	(237)
営業外損益	(62)	(156)	(230)	(285)	(64)	-	-	-	-	(2)
経常利益	431	591	839	2,198	192	-	-	-	-	(239)
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	431	591	839	2,198	192	-	-	-	-	(239)
法人税等合計	131	184	264	681	60	-	-	-	-	(70)
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	10	10	-	-	-	-	+10
親会社株主に帰属する当期純利益	300	406	575	1,506	120	-	-	-	-	(180)
売上高伸び率	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	+9.6%	(31.2%)	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	(51.1%)	(47.0%)	(53.4%)	+15.7%	(48.0%)	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	(55.1%)	(54.8%)	(60.3%)	+14.9%	(55.5%)	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	(55.2%)	(55.2%)	(60.8%)	+15.0%	(59.9%)	-	-	-	-	-
売上総利益率	18.6%	17.1%	18.2%	17.4%	20.8%	-	-	-	-	+2.2%
売上高販売管理費率	7.3%	8.1%	8.6%	6.1%	12.2%	-	-	-	-	+4.9%
営業利益率	11.3%	9.1%	9.6%	11.3%	8.6%	-	-	-	-	(2.8%)
経常利益率	9.9%	7.2%	7.5%	10.0%	6.4%	-	-	-	-	(3.5%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	6.9%	4.9%	5.2%	6.8%	4.0%	-	-	-	-	(2.9%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	30.4%	31.2%	31.5%	31.0%	31.6%	-	-	-	-	+1.2%

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 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020	1Q 06/2021	2Q 06/2021	3Q 06/2021	4Q 06/2021		
売上高	4,357	3,899	2,890	10,871	2,996	-	-	-	-	(1,360)
売上原価	3,546	3,296	2,274	9,068	2,373	-	-	-	-	(1,172)
売上総利益	811	603	616	1,802	623	-	-	-	-	(188)
販売費及び一般管理費	316	350	293	388	366	-	-	-	-	+49
営業利益	494	253	322	1,414	257	-	-	-	-	(237)
営業外損益	(62)	(93)	(73)	(55)	(64)	-	-	-	-	(2)
経常利益	431	159	248	1,358	192	-	-	-	-	(239)
特別損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税金等調整前純利益	431	159	248	1,358	192	-	-	-	-	(239)
法人税等合計	131	53	80	416	60	-	-	-	-	(70)
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	10	10	-	-	-	-	+10
親会社株主に帰属する当期純利益	300	106	168	931	120	-	-	-	-	(180)
売上高伸び率	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	+455.0%	(31.2%)	-	-	-	-	-
営業利益伸び率	(51.1%)	(36.8%)	(63.5%)	-	(48.0%)	-	-	-	-	-
経常利益伸び率	(55.1%)	(53.8%)	(69.2%)	-	(55.5%)	-	-	-	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益伸び率	(55.2%)	(55.1%)	(69.9%)	-	(59.9%)	-	-	-	-	-
売上総利益率	18.6%	15.5%	21.3%	16.6%	20.8%	-	-	-	-	+2.2%
売上高販売管理費率	7.3%	9.0%	10.2%	3.6%	12.2%	-	-	-	-	+4.9%
営業利益率	11.3%	6.5%	11.2%	13.0%	8.6%	-	-	-	-	(2.8%)
経常利益率	9.9%	4.1%	8.6%	12.5%	6.4%	-	-	-	-	(3.5%)
親会社株主に帰属する当期純利益率	6.9%	2.7%	5.8%	8.6%	4.0%	-	-	-	-	(2.9%)
法人税等合計／税金等調整前純利益	30.4%	33.3%	32.3%	30.7%	31.6%	-	-	-	-	+1.2%

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 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020	1Q 06/2021	2Q累計 06/2021	3Q累計 06/2021	4Q累計 06/2021		
不動産開発販売	4,180	7,973	10,739	21,152	2,688	-	-	-	(1,492)	
不動産仕入販売	70	70	70	405	199	-	-	-	+129	
その他	106	212	337	460	108	-	-	-	+2	
売上高	4,357	8,256	11,147	22,018	2,996	-	-	-	(1,360)	
不動産開発販売	(35.0%)	(28.7%)	(39.0%)	+9.1%	(35.7%)	-	-	-	-	
不動産仕入販売	+122.4%	(8.0%)	(61.3%)	+61.8%	+183.6%	-	-	-	-	
その他	+11.7%	(1.7%)	+2.7%	+4.6%	+2.0%	-	-	-	-	
売上高(前年比)	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	+9.6%	(31.2%)	-	-	-	-	
不動産開発販売	95.9%	96.6%	96.3%	96.1%	89.7%	-	-	-	-	
不動産仕入販売	1.6%	0.8%	0.6%	1.8%	6.6%	-	-	-	-	
その他	2.4%	2.6%	3.0%	2.1%	3.6%	-	-	-	-	
売上高(構成比)	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 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020	1Q 06/2021	2Q 06/2021	3Q 06/2021	4Q 06/2021		
不動産開発販売	4,180	3,793	2,766	10,413	2,688	-	-	-	(1,492)	
不動産仕入販売	70	-	-	335	199	-	-	-	+129	
その他	106	106	125	123	108	-	-	-	+2	
売上高	4,357	3,899	2,890	10,871	2,996	-	-	-	(1,360)	
不動産開発販売	(35.0%)	(20.1%)	(57.0%)	+485.7%	(35.7%)	-	-	-	-	
不動産仕入販売	+122.4%	-	-	+385.5%	+183.6%	-	-	-	-	
その他	+11.7%	(12.4%)	+11.6%	+9.8%	+2.0%	-	-	-	-	
売上高(前年比)	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	+455.0%	(31.2%)	-	-	-	-	
不動産開発販売	95.9%	97.3%	95.7%	95.8%	89.7%	-	-	-	-	
不動産仕入販売	1.6%	0.0%	0.0%	3.1%	6.6%	-	-	-	-	
その他	2.4%	2.7%	4.3%	1.1%	3.6%	-	-	-	-	
売上高(構成比)	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 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020	1Q 06/2021	2Q 06/2021	3Q 06/2021	4Q 06/2021		
現金及び預金	5,753	7,250	8,536	8,908	8,003	-	-	-	-	+2,250
販売用不動産	255	997	6,669	2,351	2,506	-	-	-	-	+2,250
仕掛販売用不動産	17,887	18,256	16,161	16,063	16,685	-	-	-	-	(1,201)
その他	189	275	405	355	341	-	-	-	-	+152
流動資産	24,085	26,779	31,773	27,679	27,537	-	-	-	-	+3,452
有形固定資産	4,960	5,009	5,119	5,725	5,710	-	-	-	-	+749
無形固定資産	2	2	1	1	1	-	-	-	-	(1)
投資その他の資産合計	569	564	560	593	583	-	-	-	-	+14
固定資産	5,533	5,576	5,681	6,320	6,295	-	-	-	-	+762
資産合計	29,618	32,356	37,455	33,999	33,833	-	-	-	-	+4,214
支払手形及び買掛金他	305	1,040	3,155	1,190	1,468	-	-	-	-	+1,163
短期借入金	890	719	1,196	655	900	-	-	-	-	+10
1年内返済予定の長期借入金	10,678	8,857	11,297	9,231	9,214	-	-	-	-	(1,463)
その他	1,502	1,051	985	1,402	833	-	-	-	-	(668)
流動負債	13,375	11,668	16,636	12,479	12,417	-	-	-	-	(958)
長期借入金	7,740	10,067	8,847	8,607	8,675	-	-	-	-	+934
その他	114	109	106	105	115	-	-	-	-	+1
固定負債	7,854	10,176	8,953	8,712	8,790	-	-	-	-	+935
負債合計	21,230	21,845	25,590	21,192	21,208	-	-	-	-	(22)
株主資本	8,379	10,503	10,357	11,288	11,095	-	-	-	-	+2,715
その他合計	7	7	1,507	1,518	1,529	-	-	-	-	+1,521
純資産	8,387	10,510	11,865	12,807	12,625	-	-	-	-	+4,237
負債純資産合計	29,618	32,356	37,455	33,999	33,833	-	-	-	-	+4,214
自己資本	8,379	10,503	10,357	11,288	11,095	-	-	-	-	+2,716
有利子負債	19,309	19,644	21,342	18,493	18,790	-	-	-	-	(518)
ネットデット	13,556	12,393	12,805	9,585	10,787	-	-	-	-	(2,769)
自己資本比率	28.3%	32.5%	27.7%	33.2%	32.8%	-	-	-	-	-
ネットデットエクイティ比率	161.8%	118.0%	123.6%	84.9%	97.2%	-	-	-	-	-
ROE(12ヵ月)	11.6%	8.7%	4.4%	15.3%	13.6%	-	-	-	-	-
ROA(12ヵ月)	4.9%	3.9%	1.9%	6.8%	6.2%	-	-	-	-	-
当座比率	43%	62%	51%	71%	64%	-	-	-	-	-
流動比率	180%	229%	191%	222%	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 06/2020	2Q累計 06/2020	3Q累計 06/2020	4Q累計 06/2020	1Q 06/2021	2Q累計 06/2021	3Q累計 06/2021	4Q累計 06/2021		
営業活動によるキャッシュフロー	(537)	(1,242)	(2,754)	1,143	(927)	-	-	-	-	(389)
投資活動によるキャッシュフロー	(21)	(97)	(235)	(836)	(20)	-	-	-	-	+0
営業活動によるCF+投資活動によるCF	(559)	(1,339)	(2,989)	307	(948)	-	-	-	-	(389)
財務活動によるキャッシュフロー	1,007	3,284	6,220	3,296	43	-	-	-	-	(963)
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)	1Q 06/2020	2Q 06/2020	3Q 06/2020	4Q 06/2020	1Q 06/2021	2Q 06/2021	3Q 06/2021	4Q 06/2021	4Q 06/2021	純増減
営業活動によるキャッシュフロー	(537)	(704)	(1,512)	3,897	(927)	-	-	-	-	(389)
投資活動によるキャッシュフロー	(21)	(75)	(138)	(601)	(20)	-	-	-	-	+0
営業活動によるCF+投資活動によるCF	(559)	(779)	(1,650)	3,296	(948)	-	-	-	-	(389)
財務活動によるキャッシュフロー	1,007	2,277	2,935	(2,924)	43	-	-	-	-	(963)

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 6 丁目 14 番 8 号 銀座石井ビル 4 階

URL：www.walden.co.jp

E-mail：info@walden.co.jp

Tel: 03-3553-3769
