

# 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 FY06/2020		8,256	747	591	406	-	-	-
3Q-4Q FY06/2020		13,761	1,736	1,607	1,099	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021		8,150	1,114	997	673	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予		11,849	935	772	426	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021	前年比	(1.3%)	49.1%	68.8%	65.6%	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予	前年比	(13.9%)	(46.1%)	(52.0%)	(61.2%)	-	-	-

出所: 会社データ、弊社計算

## 1.0 エグゼクティブサマリー (2021年3月23日)

### 積極的な用地取得

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、中長期的な成長に向けての用地取得に対して積極的な取組みを行っていく方向性を示唆している。2021年6月期第2四半期累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響から東京都心部の用地が短期的にも値下がりすることを見込んでいたこともあり、用地の選別取得が徹底されていた模様である。結果、仕掛販売用不動産が減少しているのだが、東京都心部の不動産価格には下落の兆候が認められないとのことである。また、キャップレートは低下傾向にあるものの、安全性の高い収益不動産であることから投資用ワンルームマンションへの需要は引き続き堅調な推移を示しているとのことである。そして、以上をもって同社は用地取得に対して積極的な姿勢を示すに至っている模様である。一方、「ホテルアジュール東京蒲田」の運営開始(2020年10月14日)に伴いホテル事業が本格化しており、中長期的な観点における寄与が徐々に拡大していく見通しである。現状においては、新型コロナウイルス感染症の影響により稼働率は低水準に留まっており、損失の計上を余儀なくされているのだが、そもそもこのホテル(自社で開発・保有)の運営は、将来におけるホテルの開発販売に向けての「研究開発」が目的であるとされており、当初の段階における損失の計上は想定通りとのことである。

IR 窓口: 取締役 管理本部長 赤井 渡 (03-6630-3051 / [akai.wataru@urbanet.co.jp](mailto: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 <a href="#">Web サイト</a> <a href="#">IR 情報</a> <a href="#">最新株価</a>	
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12月末）	
発行済株式数	31,374,100株、自己株式内数62株（2020年12月末）	
特色	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>	
事業セグメント	I. 不動産事業 II. ホテル事業	
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%、塩田浩二 1.32%、服部弘信 1.22%、モルガン・スタンレーMUFG証券（株） 1.14%（2020年12月末）	
本社	東京都千代田区	
従業員数	合計65名：取締役8名、監査役3名、社員46名、契約等1名、子会社7名（2020年12月末）	

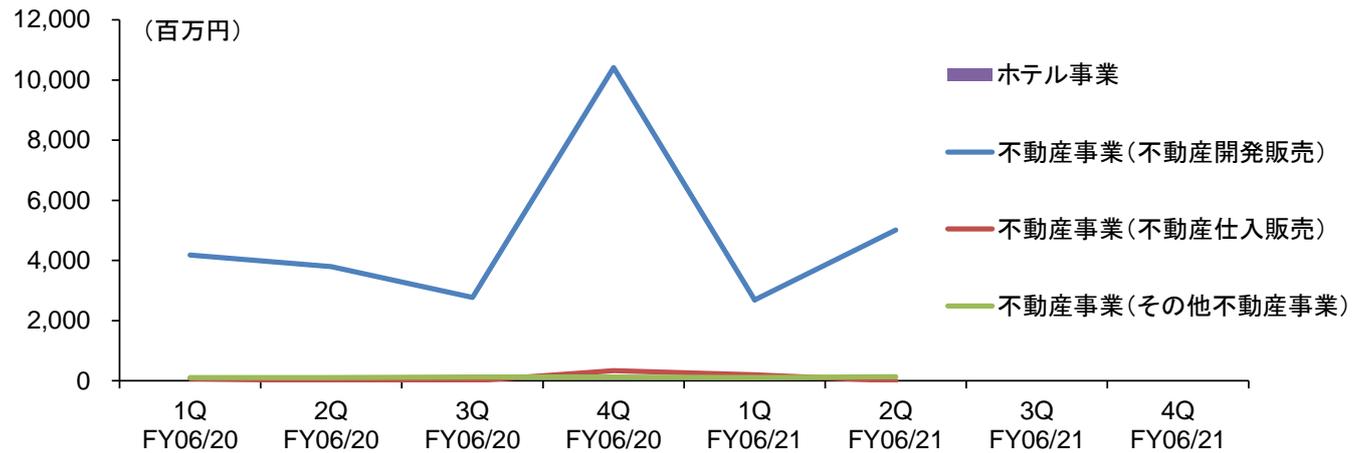
出所：会社データ

### 3.0 業績推移

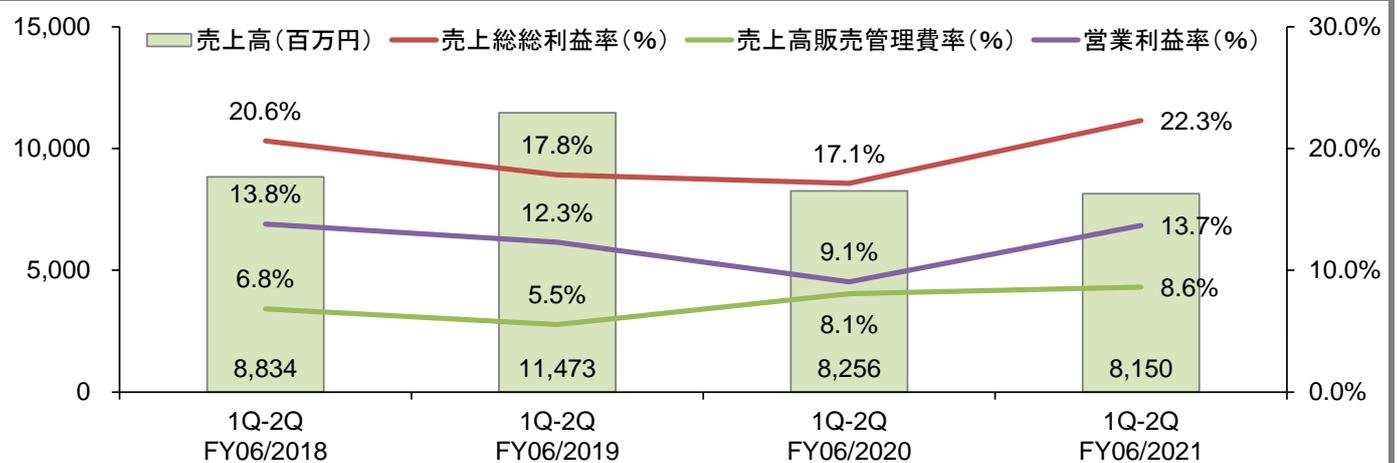
#### 2021年6月期第2四半期累計期間

2021年6月期第2四半期累計期間は、売上高 8,150 百万円（前年同期比 1.3%減）、営業利益 1,114 百万円（49.1%増）、経常利益 997 百万円（68.8%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益 673 百万円（65.6%増）での着地である。また、営業利益率 13.7%（4.6%ポイント上昇）である。一方、売上総利益 1,816 百万円（28.4%増）、販売管理費 702 百万円（5.3%増）であり、売上総利益率 22.3%（5.2%ポイント上昇）、売上高販売管理費率 8.6%（0.5%ポイント上昇）である。

#### 売上高／四半期



#### 売上高と営業利益率／第2四半期累計期間



出所：会社データ、弊社計算

セグメント別では、不動産事業でセグメント売上高 8,142 百万円、セグメント利益 1,651 百万円であり、セグメント売上高構成比 99.9%、セグメント利益構成比 104.4%である。一方、「ホテルアジュール東京蒲田」が、2020年10月14日より運営開始となったことを受けて第2四半期（10-12月）に創設されているホテル事業でセグメント売上高 7 百万円（当該ホテルの宿泊料など）、セグメント利益▲69 百万円である。そして、両者のセグメント利益の合計から調整額 467 百万円を差し引いて、上述の通り、営業利益 1,114 百万円である。また、調整額の主な内容は、両セグメントに配賦されていない販売管理費とのことである。

不動産事業においては、不動産開発販売で売上高 7,702 百万円 (3.4%減)、不動産仕入販売で売上高 199 百万円 (183.6%増)、その他不動産事業で売上高 240 百万円 (13.4%増) 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 2 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 7 棟 244 戸 (7.2%減) が売却されており、これに対応する売上高が計上されている。一方、不動産仕入販売では、中古分譲マンションの買取再販で 5 戸が売却されており、その他不動産事業では、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。現状に至る経緯における不動産仕入販売及びその他不動産事業に係る売上高の規模は限定的に留まっているのだが、同社は、中長期的な観点において両者における事業を積極的に育成していくことを通して、事業ポートフォリオの拡充を進めていきたいとしている。

現在の同社としての業績推移の相当に大きな部分を説明する不動産開発販売における特徴の 1 つとして挙げられるのは、四半期ベースでの業績推移が大きく振れる傾向にあることである。従って、同社としての業績推移も同様とならざるを得ない。例えば、2020 年 6 月期の実績においては、第 4 四半期に対する売上高の集中が顕著である。背景となっているのは、物件 (同社が開発する投資用ワンルームマンション) の竣工に伴う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に伴う引渡のタイミングに依存している側面がある。また、竣工に伴う引渡が実施される物件数は、四半期毎に大きく異なる場合があることから、売上高も同様の推移を余儀なくされる。更には、物件によって売上総利益率に一定の差異があるとのことである。

第 2 四半期累計期間における同社としての業績推移は、先述の通り、微減収及び大幅増益である。不動産開発販売における前年同期に対する変化という観点においては、投資用ワンルームマンションの売却戸数は減少しているのだが、売上総利益率が相対的に高い物件に係る売却が増加しているとされており、同社としての売上総利益率 4 が大幅に向上している。一方、当初の 2021 年 6 月期に対する会社予想 (開示: 2020 年 8 月 6 日) に織り込まれている 14 棟 674 戸 (前年比 5.3%減) に関しては、下半期に向けて売却が予定されている 430 戸のすべてが既に売買契約済みであり、現時点において、当初の会社予想は確実に達成できる方向性にあるとされている。

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。販売会社とは、同社から投資用ワンルームマンションを仕入れて個人に対して売却する業者である一方、その他の内容は、不動産投資信託 (REIT: Real Estate Investment Trust) や社宅として利用することを目的として購入する一般事業法人、富裕層の個人などである。

販売会社に対する売却においては、いわゆる専有卸が展開されている。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ているのだが、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。ただし、代金の支払に関して同社は戸別決済に応じることが前提となっている。また、物件の引渡から 4 ヶ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、これに対応する戸別決済が行われ、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。一方、その他に対する 1 棟単位での売却に際しては、引渡と同時に一括決済が行われる。例えば、2021 年 6 月期における各物件の状況は下記の通りである。

## 2021年6月期／投資用ワンルームマンションの売却戸数

物件名	売却先	戸数	2020年6月期 売却済み	2021年6月期	2021年6月期
				2Q累計 売却済み	下半期 売却予定
グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート	販売会社	60	48	12	-
ステージグランデ千歳烏山アジュールコート	販売会社	52	13	39	-
アジュールコート桜上水	その他	34	-	34	-
アジュールコート菊川	その他	50	-	50	-
アジュールコート新高円寺	その他	64	-	64	-
メイクス新中野アジュールコート	販売会社	74	-	43	31
ヴォーガコルテ久が原アジュールコート	販売会社	62	-	2	60
ステージファースト経堂アジュールコート	販売会社	49	-	-	49
アークマーク蒲田アジュールコート	販売会社	35	-	-	35
アジュールコート両国北斎通り(店舗1戸含む)	その他	64	-	-	64
アジュールコート東大井	その他	88	-	-	88
アークマーク経堂アジュールコート	販売会社	39	-	-	39
ステージファースト田端アジュールコート	販売会社	34	-	-	34
ジーベック大島居アジュールコート	販売会社	30	-	-	30
<b>合計</b>				<b>244</b>	<b>430</b>
<b>合計(2021年6月期)</b>				<b>674</b>	

出所：会社データ、弊社計算

第2四半期累計期間の実績としては、販売会社に対して4棟の戸別決済が行われており、その他に対して3棟の一括決済が行われている。販売会社に対して売却されている「グランドコンシェルジュ馬込アジュールコート(60戸)」及び「ステージグランデ千歳烏山アジュールコート(52戸)」に関しては、2020年6月期から繰り越しとなった分の戸別決済が完了している。前者に関しては、2020年6月期において戸別決済48戸、第2四半期累計期間に入って戸別決済12戸である。また、後者に関しては、それぞれ、13戸、39戸である。即ち、両者の個別決済の期間(4ヵ月)が、2020年6月期の期末を跨いでいるため、その前後において戸別決済が行われている。また、「メイクス新中野アジュールコート(74戸)」及び「ヴォーガコルテ久が原アジュールコート(62戸)」も販売会社に対して売却されているのだが、両者の個別決済の期間(4ヵ月)は、2021年6月期に入ってから始まっている一方、両者ともに当該期間が第2四半期の期末を跨いでいる。前者に関しては、第2四半期累計期間に戸別決済43戸が行われているのに引き続いて下半期に向けて戸別決済31戸が予定されている。後者に関しては、それぞれ、2戸、60戸である。

一方、その他に対して売却されている「アジュールコート桜上水(34戸)」、「アジュールコート菊川(50戸)」、「アジュールコート新高円寺(64戸)」に関しては、竣工に伴う引渡に際して1棟単位での一括決済が完了している。また、「アジュールコート菊川(50戸)」及び「アジュールコート新高円寺(64戸)」の売却が、第2四半期累計期間における同社としての売上総利益率の向上に大きく寄与している模様である。前者に関しては、期初の段階において2020年8月に向けて竣工予定であることが開示されていた一方、経済合理性に鑑みて売却先は交渉中とされていた。そして、結果的に経済合理性が高い売却先に売却され、当該物件の売上総利益率は相対的に高くなった模様である。また、同じく2020年8月に向けて竣工予定であることが開示されていた後者に関しても同様の経緯を経ている模様である。

そして、下半期に向けては、販売会社に対して7棟の戸別決済が行われる予定であり、その他に対して2棟の一括決済が行われる予定である。2020年12月末の段階において、以上の全ての物件の売買契約が締結されていたことに加えて、下半期に売上高を計上する7棟の中の5棟が竣工済みとされていた。また、販売会社に売却される「ステージファースト田端アジュールコート(34戸)」及び「ジーベック大鳥居アジュールコート(30戸)」に関しては、両者ともに2021年2月に竣工予定とされていたため、現状においては既に両者ともに竣工済みとなっている模様である。また、両者ともに2021年6月期の期末までに戸別決済が完了することが会社予想の前提に織り込まれている。一方、第4四半期(2021年4-6月)に向けて竣工に際する引渡が予定されている物件もあるのだが、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、これに起因する売上高は会社予想の前提に織り込まれていない。即ち、竣工に際する引渡が、2022年6月期に入ってからとなることが想定されている模様である。

「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
	運営開始：	2020年10月14日：当初の予定は2020年8月だったのだが、新型コロナウイルス感染症の影響に鑑みて、一旦、延期された経緯を経ている。その後においては、2020年9月18日より東京を対象とした「Go To トラベル」の予約が開始されたことから運営開始に至っている。ただし、2020年12月28日より「Go To トラベル」が全国で一斉停止されているのは周知の通りである。

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に係る事業に参入したことを明らかにしている。現状に至る経緯においては、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。また、その収益は、その他の不動産事業における不動産賃貸業の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の用地を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。2020年6月の竣工に際しては、このホテルに係る用地購入費用並びに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一方、2020年10月14日の運営開始に際しては、年間で概ね400百万円とされる減価償却が始まっている。

ホテル事業においては、投資用ワンルームマンションと同様にホテルの開発販売を展開していくことを通して「販売先の多様化」を実現していくことが最終的な目的なのだが、この第1号案件に関しては、将来におけるホテルの開発販売に向けての「研究開発」を展開していくことが当初の目的とされている。開発計画段階より、当初の段階においては同社の子会社を通してこのホテルを運営することをもって、ホテルに係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に代表されるレジデンスの開発に特化してきた同社にとっては、実際のホテルの開発販売に先駆けてこの過程が必要とこのことである。

### 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		
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>8,256</b>	<b>11,147</b>	<b>22,018</b>	<b>2,996</b>	<b>8,150</b>	-	-	-	(106)
売上原価	3,546	6,842	9,116	18,184	2,373	6,333	-	-	-	(508)
売上総利益	811	1,414	2,030	3,833	623	1,816	-	-	-	+402
販売費及び一般管理費	316	666	960	1,348	366	702	-	-	-	+35
<b>営業利益</b>	<b>494</b>	<b>747</b>	<b>1,070</b>	<b>2,484</b>	<b>257</b>	<b>1,114</b>	-	-	-	+366
営業外損益	(62)	(156)	(230)	(285)	(64)	(116)	-	-	-	+39
<b>経常利益</b>	<b>431</b>	<b>591</b>	<b>839</b>	<b>2,198</b>	<b>192</b>	<b>997</b>	-	-	-	+406
特別損益	-	-	-	-	-	7	-	-	-	+7
税金等調整前純利益	431	591	839	2,198	192	1,005	-	-	-	+414
法人税等合計	131	184	264	681	60	310	-	-	-	+125
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	10	10	21	-	-	-	+21
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>300</b>	<b>406</b>	<b>575</b>	<b>1,506</b>	<b>120</b>	<b>673</b>	-	-	-	+266
売上高伸び率	(33.6%)	(28.0%)	(38.5%)	+9.6%	(31.2%)	(1.3%)	-	-	-	-
営業利益伸び率	(51.1%)	(47.0%)	(53.4%)	+15.7%	(48.0%)	+49.1%	-	-	-	-
経常利益伸び率	(55.1%)	(54.8%)	(60.3%)	+14.9%	(55.5%)	+68.8%	-	-	-	-
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%)	+65.6%	-	-	-	-
売上総利益率	18.6%	17.1%	18.2%	17.4%	20.8%	22.3%	-	-	-	+5.2%
売上高販売管理費率	7.3%	8.1%	8.6%	6.1%	12.2%	8.6%	-	-	-	+0.5%
営業利益率	11.3%	9.1%	9.6%	11.3%	8.6%	13.7%	-	-	-	+4.6%
経常利益率	9.9%	7.2%	7.5%	10.0%	6.4%	12.2%	-	-	-	+5.1%
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%	8.3%	-	-	-	+3.3%
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%	30.8%	-	-	-	(0.4%)

損益計算書 (百万円)	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		
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>3,899</b>	<b>2,890</b>	<b>10,871</b>	<b>2,996</b>	<b>5,153</b>	-	-	-	+1,253
売上原価	3,546	3,296	2,274	9,068	2,373	3,959	-	-	-	+663
売上総利益	811	603	616	1,802	623	1,193	-	-	-	+590
販売費及び一般管理費	316	350	293	388	366	336	-	-	-	(13)
<b>営業利益</b>	<b>494</b>	<b>253</b>	<b>322</b>	<b>1,414</b>	<b>257</b>	<b>857</b>	-	-	-	+604
営業外損益	(62)	(93)	(73)	(55)	(64)	(51)	-	-	-	+41
<b>経常利益</b>	<b>431</b>	<b>159</b>	<b>248</b>	<b>1,358</b>	<b>192</b>	<b>805</b>	-	-	-	+646
特別損益	-	-	-	-	-	7	-	-	-	+7
税金等調整前純利益	431	159	248	1,358	192	813	-	-	-	+653
法人税等合計	131	53	80	416	60	249	-	-	-	+196
非支配株主に帰属する純利益	-	-	-	10	10	10	-	-	-	+10
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>300</b>	<b>106</b>	<b>168</b>	<b>931</b>	<b>120</b>	<b>553</b>	-	-	-	+446
売上高伸び率	(33.6%)	(20.6%)	(56.5%)	+455.0%	(31.2%)	+32.2%	-	-	-	-
営業利益伸び率	(51.1%)	(36.8%)	(63.5%)	-	(48.0%)	+238.6%	-	-	-	-
経常利益伸び率	(55.1%)	(53.8%)	(69.2%)	-	(55.5%)	+405.6%	-	-	-	-
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%)	+420.8%	-	-	-	-
売上総利益率	18.6%	15.5%	21.3%	16.6%	20.8%	23.2%	-	-	-	+7.7%
売上高販売管理費率	7.3%	9.0%	10.2%	3.6%	12.2%	6.5%	-	-	-	(2.5%)
営業利益率	11.3%	6.5%	11.2%	13.0%	8.6%	16.6%	-	-	-	+10.1%
経常利益率	9.9%	4.1%	8.6%	12.5%	6.4%	15.6%	-	-	-	+11.5%
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%	10.7%	-	-	-	+8.0%
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%	30.6%	-	-	-	(2.7%)

出所：会社データ、弊社計算

## 報告セグメント（四半期累計／四半期）

報告セグメント (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		
不動産事業	-	-	-	-	-	8,142	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>8,256</b>	<b>11,147</b>	<b>22,018</b>	<b>2,996</b>	<b>8,150</b>	-	-	-	<b>(106)</b>
不動産事業	-	-	-	-	-	1,651	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	(69)	-	-	-	-
<b>セグメント利益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,582</b>	-	-	-	-
調整額	-	-	-	-	-	(467)	-	-	-	-
<b>営業利益</b>	<b>494</b>	<b>747</b>	<b>1,070</b>	<b>2,484</b>	<b>257</b>	<b>1,114</b>	-	-	-	<b>+366</b>
不動産事業	-	-	-	-	-	20.3%	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	(936.5%)	-	-	-	-
調整額	-	-	-	-	-	(5.7%)	-	-	-	-
<b>営業利益率</b>	<b>11.3%</b>	<b>9.1%</b>	<b>9.6%</b>	<b>11.3%</b>	<b>8.6%</b>	<b>13.7%</b>	-	-	-	<b>+4.6%</b>

報告セグメント (百万円)	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		
不動産事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	7	-	-	-	-
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>3,899</b>	<b>2,890</b>	<b>10,871</b>	<b>2,996</b>	<b>5,153</b>	-	-	-	<b>+1,253</b>
不動産事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	(69)	-	-	-	-
<b>セグメント利益</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>							
調整額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>営業利益</b>	<b>494</b>	<b>253</b>	<b>322</b>	<b>1,414</b>	<b>257</b>	<b>857</b>	-	-	-	<b>+604</b>
不動産事業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ホテル事業	-	-	-	-	-	(936.5%)	-	-	-	-
調整額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>営業利益率</b>	<b>11.3%</b>	<b>6.5%</b>	<b>11.2%</b>	<b>13.0%</b>	<b>8.6%</b>	<b>16.6%</b>	-	-	-	<b>+10.1%</b>

出所：会社データ、弊社計算

## 不動産事業の売上高（四半期累計／四半期）

不動産事業の売上高 (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	7,702	-	-	-	(271)
不動産仕入販売	70	70	70	405	199	199	-	-	-	+129
その他不動産事業	106	212	337	460	108	240	-	-	-	+28
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>8,256</b>	<b>11,147</b>	<b>22,018</b>	<b>2,996</b>	<b>8,142</b>	-	-	-	<b>(114)</b>
不動産開発販売	(35.0%)	(28.7%)	(39.0%)	+9.1%	(35.7%)	(3.4%)	-	-	-	-
不動産仕入販売	+122.4%	(8.0%)	(61.3%)	+61.8%	+183.6%	+183.6%	-	-	-	-
その他不動産事業	+11.7%	(1.7%)	+2.7%	+4.6%	+2.0%	+13.4%	-	-	-	-
<b>売上高(前年比)</b>	<b>(33.6%)</b>	<b>(28.0%)</b>	<b>(38.5%)</b>	<b>+9.6%</b>	<b>(31.2%)</b>	<b>(1.4%)</b>	-	-	-	-
不動産開発販売	95.9%	96.6%	96.3%	96.1%	89.7%	94.6%	-	-	-	-
不動産仕入販売	1.6%	0.8%	0.6%	1.8%	6.6%	2.4%	-	-	-	-
その他不動産事業	2.4%	2.6%	3.0%	2.1%	3.6%	2.9%	-	-	-	-
<b>売上高(構成比)</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	-	-	-	-

不動産事業の売上高 (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	5,014	-	-	-	+1,221
不動産仕入販売	70	-	-	335	199	-	-	-	-	0
その他不動産事業	106	106	125	123	108	132	-	-	-	+26
<b>売上高</b>	<b>4,357</b>	<b>3,899</b>	<b>2,890</b>	<b>10,871</b>	<b>2,996</b>	<b>5,153</b>	-	-	-	<b>+1,253</b>
不動産開発販売	(35.0%)	(20.1%)	(57.0%)	+485.7%	(35.7%)	+32.2%	-	-	-	-
不動産仕入販売	+122.4%	-	-	+385.5%	+183.6%	-	-	-	-	-
その他不動産事業	+11.7%	(12.4%)	+11.6%	+9.8%	+2.0%	+24.5%	-	-	-	-
<b>売上高(前年比)</b>	<b>(33.6%)</b>	<b>(20.6%)</b>	<b>(56.5%)</b>	<b>+455.0%</b>	<b>(31.2%)</b>	<b>+32.2%</b>	-	-	-	-
不動産開発販売	95.9%	97.3%	95.7%	95.8%	89.7%	97.3%	-	-	-	-
不動産仕入販売	1.6%	0.0%	0.0%	3.1%	6.6%	0.0%	-	-	-	-
その他不動産事業	2.4%	2.7%	4.3%	1.1%	3.6%	2.6%	-	-	-	-
<b>売上高(構成比)</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	-	-	-	-

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 06/2020	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	7,173	-	-	(76)	
販売用不動産	255	997	6,669	2,351	2,506	8,016	-	-	+7,018	
仕掛販売用不動産	17,887	18,256	16,161	16,063	16,685	13,760	-	-	(4,496)	
その他	189	275	405	355	341	457	-	-	+182	
<b>流動資産</b>	<b>24,085</b>	<b>26,779</b>	<b>31,773</b>	<b>27,679</b>	<b>27,537</b>	<b>29,408</b>	-	-	<b>+2,628</b>	
有形固定資産	4,960	5,009	5,119	5,725	5,710	5,674	-	-	+664	
無形固定資産	2	2	1	1	1	1	-	-	(1)	
投資その他の資産合計	569	564	560	593	583	593	-	-	+29	
<b>固定資産</b>	<b>5,533</b>	<b>5,576</b>	<b>5,681</b>	<b>6,320</b>	<b>6,295</b>	<b>6,269</b>	-	-	<b>+692</b>	
<b>資産合計</b>	<b>29,618</b>	<b>32,356</b>	<b>37,455</b>	<b>33,999</b>	<b>33,833</b>	<b>35,677</b>	-	-	<b>+3,321</b>	
支払手形及び買掛金他	305	1,040	3,155	1,190	1,468	3,638	-	-	+2,597	
短期借入金	890	719	1,196	655	900	386	-	-	(333)	
1年内返済予定の長期借入金	10,678	8,857	11,297	9,231	9,214	8,271	-	-	(586)	
その他	1,502	1,051	985	1,402	833	1,291	-	-	+240	
<b>流動負債</b>	<b>13,375</b>	<b>11,668</b>	<b>16,636</b>	<b>12,479</b>	<b>12,417</b>	<b>13,587</b>	-	-	<b>+1,918</b>	
長期借入金	7,740	10,067	8,847	8,607	8,675	8,789	-	-	(1,277)	
その他	114	109	106	105	115	118	-	-	+9	
<b>固定負債</b>	<b>7,854</b>	<b>10,176</b>	<b>8,953</b>	<b>8,712</b>	<b>8,790</b>	<b>8,908</b>	-	-	<b>(1,267)</b>	
<b>負債合計</b>	<b>21,230</b>	<b>21,845</b>	<b>25,590</b>	<b>21,192</b>	<b>21,208</b>	<b>22,496</b>	-	-	<b>+650</b>	
<b>株主資本</b>	<b>8,379</b>	<b>10,503</b>	<b>10,357</b>	<b>11,288</b>	<b>11,095</b>	<b>11,648</b>	-	-	<b>+1,145</b>	
その他合計	7	7	1,507	1,518	1,529	1,532	-	-	+1,525	
<b>純資産</b>	<b>8,387</b>	<b>10,510</b>	<b>11,865</b>	<b>12,807</b>	<b>12,625</b>	<b>13,181</b>	-	-	<b>+2,670</b>	
<b>負債純資産合計</b>	<b>29,618</b>	<b>32,356</b>	<b>37,455</b>	<b>33,999</b>	<b>33,833</b>	<b>35,677</b>	-	-	<b>+3,321</b>	
自己資本	8,379	10,503	10,357	11,288	11,095	11,648	-	-	+1,145	
有利子負債	19,309	19,644	21,342	18,493	18,790	17,447	-	-	(2,196)	
ネットデット	13,556	12,393	12,805	9,585	10,787	10,273	-	-	(2,120)	
自己資本比率	28.3%	32.5%	27.7%	33.2%	32.8%	32.6%	-	-	-	
ネットデットエクイティ比率	161.8%	118.0%	123.6%	84.9%	97.2%	88.2%	-	-	-	
ROE(12ヵ月)	11.6%	8.7%	4.4%	15.3%	13.6%	16.0%	-	-	-	
ROA(12ヵ月)	4.9%	3.9%	1.9%	6.8%	6.2%	7.7%	-	-	-	
当座比率	43%	62%	51%	71%	64%	53%	-	-	-	
流動比率	180%	229%	191%	222%	222%	216%	-	-	-	

出所：会社データ、弊社計算

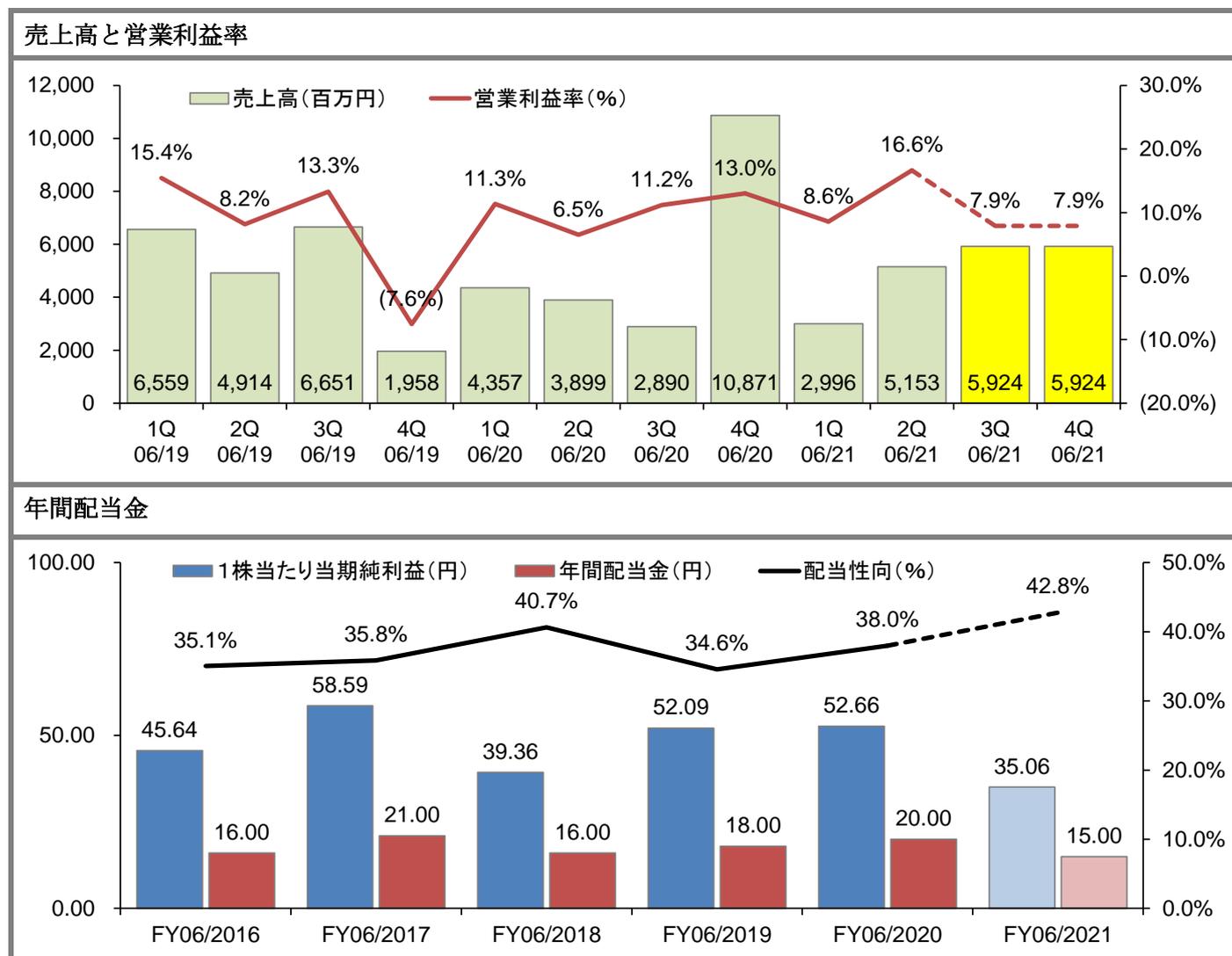
## キャッシュフロー計算書（四半期累計／四半期）

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)	(346)	-	-	+895	
投資活動によるキャッシュフロー	(21)	(97)	(235)	(836)	(20)	(20)	-	-	+76	
<b>営業活動によるCF+投資活動によるCF</b>	<b>(559)</b>	<b>(1,339)</b>	<b>(2,989)</b>	<b>307</b>	<b>(948)</b>	<b>(367)</b>	-	-	<b>+972</b>	
財務活動によるキャッシュフロー	1,007	3,284	6,220	3,296	43	(1,367)	-	-	(4,651)	
<b>キャッシュフロー計算書</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>連結実績</b>	<b>前年比</b>
(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	前年比 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)	581	-	-	+1,285	
投資活動によるキャッシュフロー	(21)	(75)	(138)	(601)	(20)	(0)	-	-	+75	
<b>営業活動によるCF+投資活動によるCF</b>	<b>(559)</b>	<b>(779)</b>	<b>(1,650)</b>	<b>3,296</b>	<b>(948)</b>	<b>581</b>	-	-	<b>+1,361</b>	
財務活動によるキャッシュフロー	1,007	2,277	2,935	(2,924)	43	(1,411)	-	-	(3,688)	

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）の見通しである。また、営業利益率 10.3%（1.0%ポイント低下）の見通しである。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（2021年6月期3Q及び4Q：下半期に対する会社予想を均等に按分）

会社予想の前提においては、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額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が窺えよう。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帰る」との方針転換が行われている。

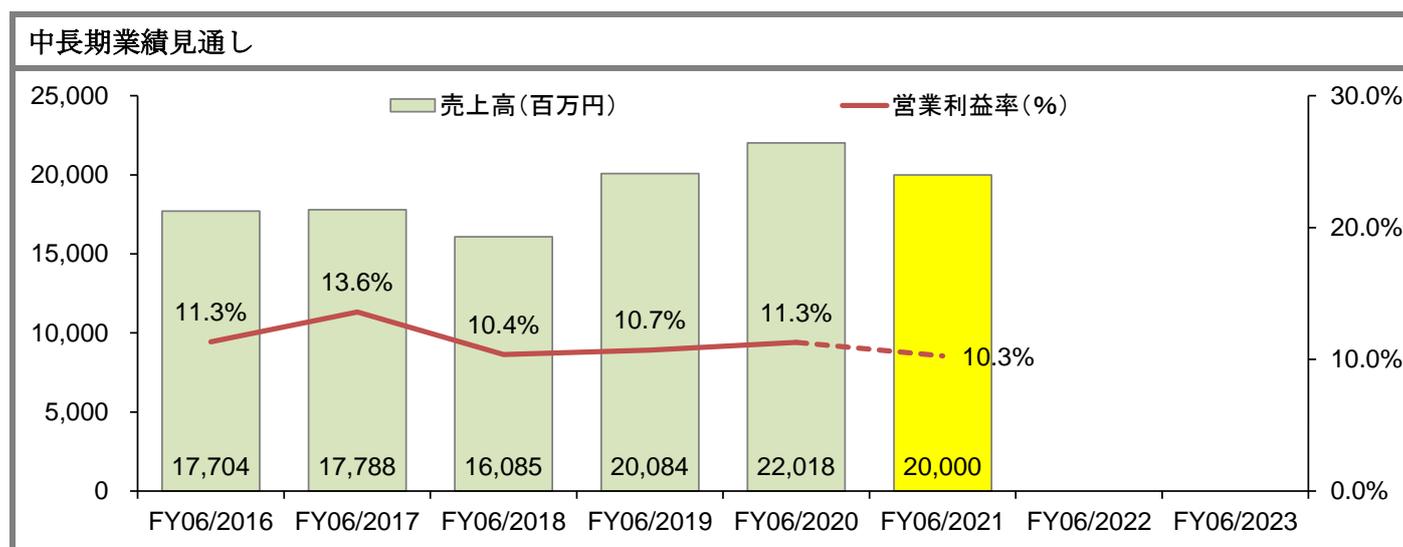
## 2021年6月期に対する会社予想と実績

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
FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	20,000	2,050	1,770	1,100
FY06/2021会予	2020年11月12日	1Q決算発表	20,000	2,050	1,770	1,100
FY06/2021会予	2021年2月4日	2Q決算発表	20,000	2,050	1,770	1,100
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	20,000	2,050	1,770	1,100
FY06/2021会予	2021年2月4日	2Q決算発表	20,000	2,050	1,770	1,100
		増減額	0	0	0	0
		増減率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
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
1Q-2Q FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021会予	2020年11月12日	1Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021実績	2021年2月4日	2Q決算発表	8,150	1,114	997	673
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	-	-	-	-
1Q-2Q FY06/2021実績	2021年2月4日	2Q決算発表	8,150	1,114	997	673
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
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 FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予	2020年11月12日	1Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予	2021年2月4日	2Q決算発表	11,850	936	773	427
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予	2020年8月6日	4Q決算発表	-	-	-	-
3Q-4Q FY06/2021会予	2021年2月4日	2Q決算発表	11,850	936	773	427
		増減額	-	-	-	-
		増減率	-	-	-	-

出所：会社データ、弊社計算

## 中長期業績見通し

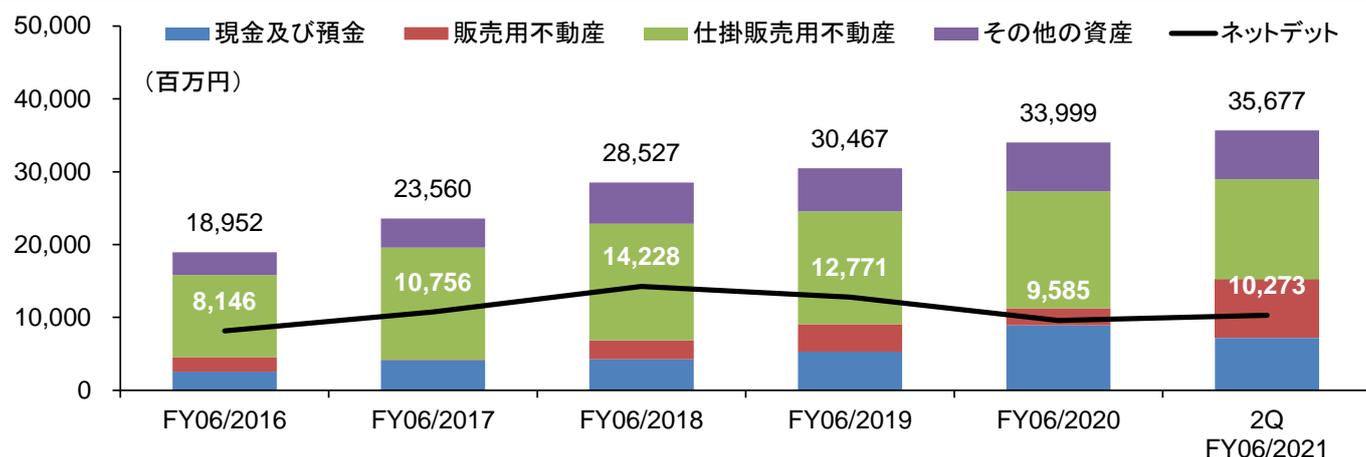
2021年6月期に対する会社予想の前提においては、投資用ワンルームマンション14棟674戸（前年比5.3%減）の売却が織り込まれている一方、現時点（2020年12月末現在）において、1,017戸に相当する投資用ワンルームマンションの自社開発向け用地取得に係る契約が締結済みとのことである。後者の各物件が竣工するまでのタイミングなどの詳細は開示されていないものの、方向性として示唆されているのは、2022年6月期に対して670戸ほどが売却される一方、2023年6月期に対して残る347戸ほどが売却されることである。用地取得から売却に至るタイムラグは、物件毎に差異があるとされているのだが、2022年6月期に向けては、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。一方、2023年6月期の期末に向けては、2年半ほどの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結果が、2023年6月期における最終的な売却戸数に対して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

2021年6月期第2四半期累計期間においては、新型コロナウイルス感染症の影響から東京都心部の用地が短期的にも値下がりすることを見込んでいたこともあり、用地の選別取得が徹底されていた模様である。結果、仕掛販売用不動産が減少しているのだが、東京都心部の不動産価格には下落の兆候が認められないとのことである。また、キャップレートは低下傾向にあるものの、安全性の高い収益不動産であることから投資用ワンルームマンションへの需要は引き続き堅調な推移を示しているとのことである。そして、以上をもって同社は、中長期的な成長に向けての用地取得に対して積極的な姿勢を示すに至っている模様である。

## 総資産（販売用不動産と仕掛販売用不動産）の推移とネットデット



出所：会社データ、弊社計算

2021年6月期第2四半期の期末においては、総資産35,677百万円である。2020年6月期の期末との比較で4.9%増であるが、内訳としては、現金及び預金で7,173百万円(19.5%減)、販売用不動産で8,016百万円(240.8%増)、仕掛販売用不動産で13,760百万円(14.3%減)、その他の資産で6,727百万円(0.8%増)である。一方、ネットデット10,273百万円(7.2%増)であり、ネットデットエクイティ比率88.2%(3.3%ポイント上昇)と、有利子負債依存度はほぼ不変であり、同社は、財務の健全性を維持している。販売用不動産が大幅に増加している背景としては、第2四半期累計期間において、投資用ワンルームマンションの竣工が引き続いたことが挙げられている。また、先述の通りの背景をもって仕掛販売用不動産が減少している。ただし、現状に至る経緯における同社は用地取得に対して積極的な取組を行っていく方向性を示唆している。これに鑑みれば、今後に向けては、仕掛販売用不動産は増加に転じていくことが想定されよう。

一方、2020年6月期においては、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」の竣工に際して、このホテルに係る用地購入費用並びに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。最終的には、物件の売却による投資資金の回収が計画されている模様だが、当面の間においては子会社を通じたホテルの運営が展開されることから、拠出資金の回収にかなりの時間を要することにならざるを得ない。ただし、2020年6月期においては、これに備えたエクイティファイナンスが奏功しており、同社においては十二分な自己資金の調達に事前に達成されている。具体的には、公募増資を通して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。そして、2020年6月期においては、以上の結果として、現金及び預金が大幅に増加している一方、これに対応するかたちでネットデットが大幅に減少している。

## 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。その特徴として挙げられているのは、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相当に大きいことである。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の最大化を通して収益性においても最大化を図ることである。

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心部においては、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。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、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こだわりのある投資用ワンルームマンションの開発を進めている。

「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ができるのだが、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、モノトーンの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、流行に追随することなく、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、自社開発の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場合が多く、同社の居住者に対するアンケートにおいても、不満に思うことの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、浴室内の浴槽、壁、床などの色を全般的に純白にして、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（彫刻家）がコラボレーションして創ったオリジナルの作品（彫刻）がエントランス・ホールに飾られている。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（彫刻）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
<b>売上高</b>	<b>17,704</b>	<b>17,788</b>	<b>16,085</b>	<b>20,084</b>	<b>22,018</b>	<b>20,000</b>	<b>(2,018)</b>
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
<b>営業利益</b>	<b>2,005</b>	<b>2,419</b>	<b>1,668</b>	<b>2,148</b>	<b>2,484</b>	<b>2,050</b>	<b>(434)</b>
営業外損益	(285)	(260)	(227)	(234)	(285)	(280)	+5
<b>経常利益</b>	<b>1,720</b>	<b>2,158</b>	<b>1,440</b>	<b>1,913</b>	<b>2,198</b>	<b>1,770</b>	<b>(428)</b>
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
<b>親会社株主に帰属する当期純利益</b>	<b>1,139</b>	<b>1,465</b>	<b>988</b>	<b>1,310</b>	<b>1,506</b>	<b>1,100</b>	<b>(406)</b>
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

### 不動産事業の売上高

不動産事業の売上高 (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	-	-
その他不動産事業	172	351	419	440	460	-	-
<b>売上高</b>	<b>17,704</b>	<b>17,788</b>	<b>16,085</b>	<b>20,084</b>	<b>22,018</b>	<b>20,000</b>	<b>(2,018)</b>
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%	-	-
その他不動産事業	+20.3%	+103.1%	+19.5%	+5.0%	+4.6%	-	-
<b>売上高(前年比)</b>	<b>+48.6%</b>	<b>+0.5%</b>	<b>(9.6%)</b>	<b>+24.9%</b>	<b>+9.6%</b>	<b>(9.2%)</b>	<b>-</b>
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%	-	-
その他不動産事業	1.0%	2.0%	2.6%	2.2%	2.1%	-	-
<b>売上高(構成比)</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>

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	-	-
<b>流動資産</b>	<b>15,883</b>	<b>19,709</b>	<b>23,061</b>	<b>24,872</b>	<b>27,679</b>	-	-
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	-	-
<b>固定資産</b>	<b>3,068</b>	<b>3,850</b>	<b>5,466</b>	<b>5,594</b>	<b>6,320</b>	-	-
<b>資産合計</b>	<b>18,952</b>	<b>23,560</b>	<b>28,527</b>	<b>30,467</b>	<b>33,999</b>	-	-
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	-	-
<b>流動負債</b>	<b>8,359</b>	<b>9,195</b>	<b>10,843</b>	<b>13,508</b>	<b>12,479</b>	-	-
長期借入金	4,512	7,323	10,098	8,473	8,607	-	-
その他	210	119	135	120	105	-	-
<b>固定負債</b>	<b>4,722</b>	<b>7,443</b>	<b>10,233</b>	<b>8,594</b>	<b>8,712</b>	-	-
<b>負債合計</b>	<b>13,082</b>	<b>16,639</b>	<b>21,077</b>	<b>22,103</b>	<b>21,192</b>	-	-
<b>株主資本</b>	<b>5,858</b>	<b>6,913</b>	<b>7,442</b>	<b>8,356</b>	<b>11,288</b>	-	-
その他合計	10	7	7	7	1,518	-	-
<b>純資産</b>	<b>5,869</b>	<b>6,921</b>	<b>7,450</b>	<b>8,363</b>	<b>12,807</b>	-	-
<b>負債純資産合計</b>	<b>18,952</b>	<b>23,560</b>	<b>28,527</b>	<b>30,467</b>	<b>33,999</b>	-	-
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)	-	-
<b>営業活動によるCF+投資活動によるCF</b>	<b>(2,352)</b>	<b>(2,146)</b>	<b>(2,988)</b>	<b>1,875</b>	<b>307</b>	-	-
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、人と人とのネットワークを大切に、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。

一方、最近のトピックスとしては、2019年10月に竣工している「アジュールコート台東根岸」が、一般社団法人全国住宅産業協会から優良事業賞を受賞したことや第20回学生限定立体アートコンペ（「AAC」：Art meets Architecture Competition）を開催したことが挙げられている。また、2020年1月22日に開示されている[「アーバネット防災プログラム（台風対策）策定について」](#)で触れられている通り、同社は、積極的に人々の安全で快適な「暮らし」を実現していくための努力を続けている。

台東区根岸の柳通りに面している「アジュールコート台東根岸」の受賞理由として挙げられているのは、事業性に優れているのと同時に商品性にも優れていることである。当初取得した用地の隣地を追加的に取得することを通して、物件の規模を当初計画の概ね1.7倍にまで拡大して効率的な施工費の抛出を実現することができたため、当初計画を大きく上回る収益性が達成されているとのことである。また、江戸時代から続いている側面があるとされる下町風情が残る現地の土地柄に鑑みて「トラディショナルモダン」をデザインのコンセプトとして掲げ、建物の外観に着物の柄である矢鱈縞（やたらじま）や矢鱈格子（やたらごうし）の模様を取り入れた結果、周辺の環境や街並みに調和した建造物として高い評価を得るに至っているとのことである。

また、アートのある居住空間へのこだわりが強い同社は、創業後間もない2001年より、若手の立体アーティスト（彫刻家）の発掘・支援・育成を目的とする「AAC」を毎年開催している。第20回の「AAC」（最終審査：2020年11月26日）で最優秀賞に選ばれた作品（彫刻）は、2021年6月期第2四半期累計期間に販売会社による戸別決済が始まっている「メイクス新中野アジュールコート」のエントランス・ホールに常設展示されるに至っている一方、同社は、その受賞者に対して賞金100万円を贈呈している。

## 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6丁目14番8号 銀座石井ビル4階

URL：[www.walden.co.jp](http://www.walden.co.jp)

E-mail：[info@walden.co.jp](mailto:info@walden.co.jp)

Tel: 03-3553-3769