



U

URBANET

25th  
ANNIVERSARY

第25期

株主通信

中間決算のご報告

2021年7月1日 ▶ 2021年12月31日

株式会社 アーバネット コーポレーション

証券コード：3242

# 株主の皆様へ

株主の皆様には平素より格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございます。

2022年6月期(第25期)の中間決算も終了し、今年も株主の皆様へご挨拶をさせていただく時期となりました。

代表取締役社長 服部信治



当上半期における世界経済につきましては、新型コロナウイルスによるパンデミックの影響を大きく受けました。しかしながら、オミクロンなど新たな変異株の蔓延があったものの、ワクチン接種の進展や治療薬の開発、ウイルスの弱毒化等もあり、各国は行動規制の見直しを進め、経済の立て直しに着手しており、個人消費等を中心に経済活動が活発化しつつあります。

一方で、急速な需要に供給が追いつかず、サプライチェーンの混乱や資源価格の上昇もあり、インフレ懸念から金利が上昇しつつあり、さらに、気候変動への対応、米中の対立や東欧情勢の緊迫化など、経済の復調には不透明感が依然として残っております。

我が国においても、昨秋はワクチン接種率向上による感染者数の減少の結果、経済活動がリバウンドしま

したが、年明けからのオミクロン株の感染拡大により、景気は再度下押し圧力が生じる見込みです。しかしながら、中長期的には、ウイズコロナの状況下、物価の上昇はあるものの消費の回復及び各種政策により、緩やかな景気回復が進むと思われます。

さて、首都圏のマンション市場におきましては、分譲マンションは都心の高額物件や湾岸エリアの大規模物件の人气が根強く、平均価格も上昇を続けております。

また、当社グループの事業領域である都心のワンルームマンション市場につきましては、一部地域での家賃下落傾向はあるものの、低金利を背景とした資金流入が、国内外から続いており、市場は好調を維持しております。しかしながら開発面では、都心部における用地の取得競争はさらに激化しており、困難な状況

が続いております。さらに、土地価格高騰及び工事原価上昇による利益率低下に加え、半導体不足や世界的な物流網混乱等による建設資材の供給不安が顕在化するなど、新たな問題に直面しております。

一方、ホテル事業（ホテルアジュール東京蒲田）につきましては、稼働率の向上と客室単価の適正化を進めており、各種施策等により収益の改善に努めております。

このような事業環境の下、当社グループの上半期の業績は、売上高は62億36百万円、営業利益は4億円、経常利益は3億9百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億84百万円となりました。

前年同期比で減収減益となりましたが、その原因は大きく3つあります。

1つ目は、当期の売上計上が下半期に集中しているためです。ご存じのように、当社のビジネスモデルが投資用ワンルームマンションの一棟・卸売販売であり、一方で工事の竣工時期に偏りが生じることが多く、結果として、売上計上が四半期ごとに大きく変動いたします。投資家の皆様におかれましては、通期の決算で投資判断をお願いできれば幸いです。

2つ目は、当上半期計上予定であったプロジェクトの一部が、お客様の要望により竣工直後の引渡しとなり、前期の売上計上となったこと、また、当第2四半期に売上計上予定の1プロジェクトが、引渡しがずれたため、第3四半期の売上計上となったことなど、売上計上の期ずれが発生したことによるものです。

3つ目は、前年度の上半期は利益率の高いプロジェクトが多数あったことによるものです。

さて、当社グループの2022年6月期の見通しですが、前述のとおり、売上計上が下半期に偏重していることから、現時点で通期業績予想は据え置きとしております。

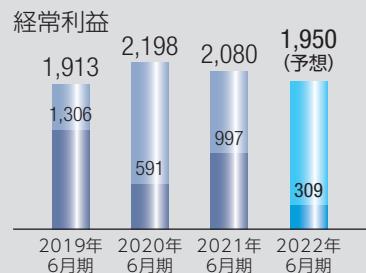
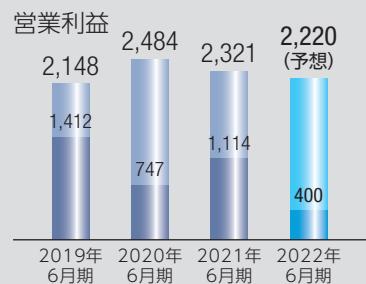
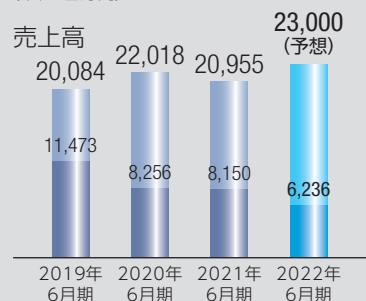
今後の事業展開ですが、当社のビジネスの根幹は、好立地に他社と差別化した高品質なマンションを建築し、実際に住む方に家賃以上の高い満足感を得てもらうことにあります。都心の土地価格は高騰しており用地取得は困難な状況ですが、当社は下半期、用地の取得にこれまで以上に注力してまいります。さらに、大型物件や都心地域以外の開発を検討するとともに、用地取得要員の増員や、有効活用ビジネスの拡充などの施策を実施してまいります。

また、当社はDXによる生産性の向上に取り組むとともに、サステナビリティを意識したZEHマンションの建設など、気候変動への対応をビジネスとして取り込み、アフターコロナにおける社会や経済の構造変化に柔軟に対処することで、持続的な成長を図りたいと考えております。

株主の皆様におかれましては、このような当社の取り組みをご理解いただき、今後ともより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

## 業績の実績と見通し

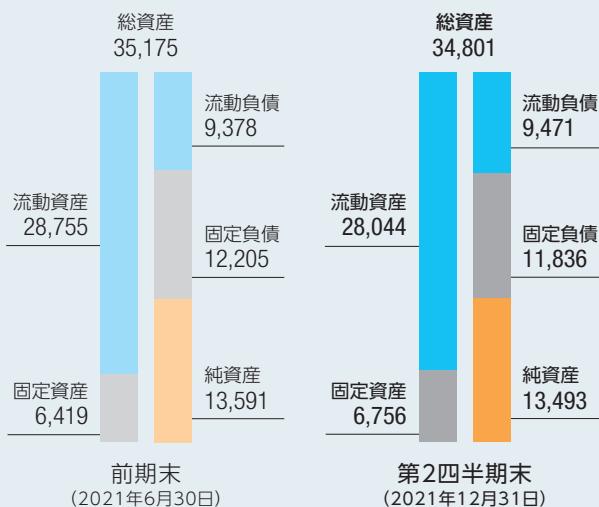
(単位:百万円)



※ 青は第1四半期実績、赤は第2四半期実績。

# 連結財務ハイライト (単位:百万円)

## 連結貸借対照表



## 連結キャッシュ・フロー計算書

項目	前第2四半期 連結累計期間 (2020年7月1日 ～2020年12月31日)	当第2四半期 連結累計期間 (2021年7月1日 ～2021年12月31日)
営業活動によるC/F	△346	△389
投資活動によるC/F	△20	△398
財務活動によるC/F	△1,367	△484
現金及び現金同等物の増減額	△1,734	△1,271
現金及び現金同等物の期首残高	8,898	7,193
現金及び現金同等物の四半期末残高	7,163	5,921

## 連結損益計算書

	2022年6月期 第2四半期	
	金額	構成比率(%)
売上高	6,236	100.0
売上原価	5,204	83.5
売上総利益	1,031	16.5
販売費及び一般管理費	631	10.1
営業利益	400	6.4
経常利益	309	5.0
親会社株主に帰属する四半期純利益	184	3.0

### POINT 01 連結貸借対照表

総資産は前期末比3億74百万円減少しましたが、これは用地購入により、棚卸資産が増加したものの、現預金が減少したためです。総負債は前期末比2億76百万円減少となりましたが、プロジェクトの竣工・引渡しに伴い、前受金が減少したことによるものです。純資産は前期末比98百万円減少となりましたが、これは主に期末配当金の支払いによるものです。

### POINT 02 連結損益計算書

当第2四半期の業績予想数値に対する進捗は低くなっておりませんが、これは主に当社グループの主要事業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売という事業形態によるものであり、竣工・引渡しに伴う売上計上の時期や金額、利益率等がプロジェクトごと年度ごとに異なるためです。また、第2四半期に計上予定であった1プロジェクトが第3四半期にずれられたことも進捗の低い要因です。

### POINT 03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるC/Fは、用地購入に努めた結果、棚卸資産が増加し、マイナスとなりました。投資活動によるC/Fは、主に収益物件の取得等によりマイナスとなりました。財務活動によるC/Fは、物件販売に伴う借入金の返済並びに配当金の支払いが用地購入のための長期借入金による収入を上回ったことにより、マイナスとなりました。

# 開発物件写真集



## アジールコート 武蔵新田

東京都大田区矢口2丁目  
東急多摩川線「武蔵新田」駅 徒歩10分

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上7階
総戸数	75戸
竣工年	2021年



## ステージグランデときわ台 アジールコート

東京都板橋区南常盤台1丁目  
東武東上線「ときわ台」駅 徒歩6分

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階
総戸数	74戸
竣工年	2021年



## アークマーク梅屋敷 アジールコート

東京都大田区大森西6丁目  
京急本線「梅屋敷」駅 徒歩2分

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上10階
総戸数	45戸
竣工年	2021年

# Topics

## サステナブルな投資用ワンルームマンション開発

当社は2021年12月3日、オリックス銀行株式会社及び、投資用ワンルームマンション販売会社の株式会社メクスとの協働によるZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)評価基準「ZEH-M Oriented」の認証を予定する投資用ワンルームマンションの開発に、業界で初めて(当社調べ)着手したことを発表いたしました。

当社が「ZEH-M Oriented」の評価基準を満たすマンションを設計・開発し、導入コストについて、金融面でオリックス銀行に、販売面でメクスに一部ご負担・ご協力いただくものです。



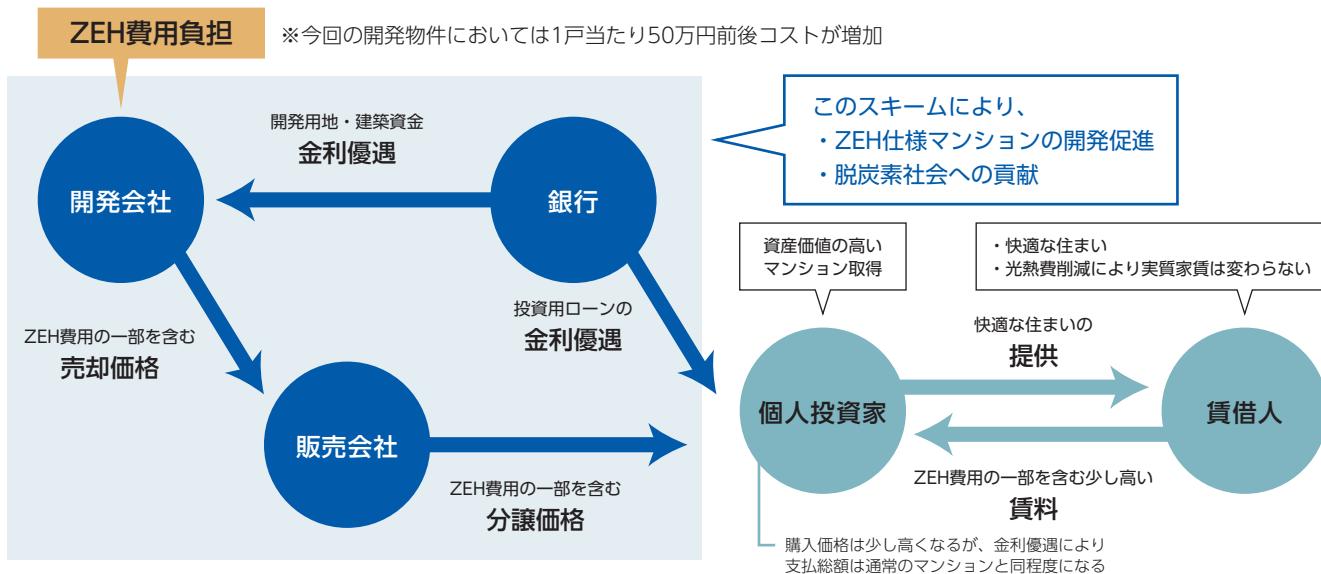
オリックス銀行  
代表取締役社長  
錦織雄一様

当社  
代表取締役社長  
服部信治

メクス  
常務取締役  
佐藤龍二様

### 3社協働による事業スキーム

使用設備の変更にかかる増加費用を3社協働による事業スキームで負担します。



# 物件概要 (予定)



計画段階の図面を基に描き起こしたものであり、完成時とは異なる場合があります

名称	(仮称) 氷川台プロジェクト
所在地	東京都練馬区早宮
地積	694.25㎡
延床面積	1,173.62㎡
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建 36戸

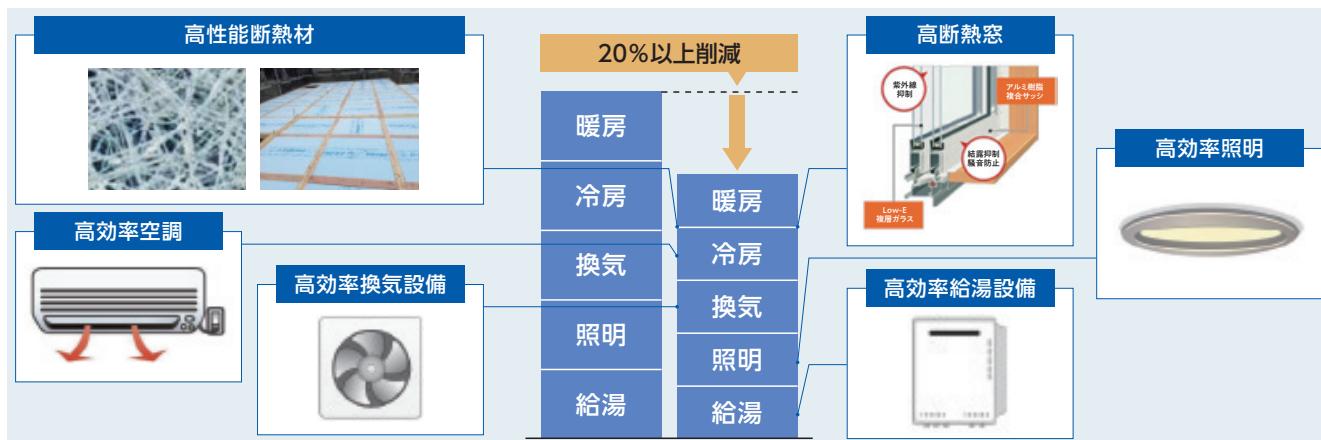
## ▶ 開発スケジュール

2022年3月	「ZEH-M Oriented」認証
2022年4月上旬	着工
2023年2月末	竣工・引渡

## 「ZEH-M Oriented」の基準

ZEH-M Orientedは、住宅の窓や外壁などの外皮基準が、定められた地域の断熱性能に適合しなければなりません。また、再生可能エネルギー等を除き、共用部を含むマンション全体で基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量を削減することが必要です。

ZEH-M Oriented仕様の物件では、太陽光発電などの再生可能エネルギーを含む一次エネルギー消費量削減についての規定はないため、下図のような高性能断熱材や高断熱窓、高効率な設備を使用することで、年間で消費する住宅エネルギーを正味20%以上削減可能です。



出典：環境共創イニシアチブ (<https://sii.or.jp/>)  
「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業 調査発表会 2016」

# CSR活動

## 第21回学生限定立体アートコンペ(AAC2021)開催

最終審査終了・最優秀賞決定



会場となったステージグランデとさわ台アジュールコート(東京都板橋区)

AAC(アートミーツ・アーキテクチャー・コンペティション)は、立体アート作品を学生限定で募集する当社主催のコンペです。2001年に若手アーティストの発掘・支援・育成を目的としてスタートし、今年で21年目となりました。

2021年10月12日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞1点、優秀賞2点が決定しました。最優秀賞の学生には賞金100万円が贈呈され、作品は実際にエントランスホールに常設展示されました。

当社グループは、これからも、AACを通じて学生支援の社会貢献活動を継続してまいります。



## 最優秀賞

「Power of Flower」

隗楠 (ウェイ ナン)

京都市立芸術大学大学院 美術研究科 漆工領域

最優秀賞をいただき、大変光栄に思っております。  
誠にありがとうございました。

この作品は、革を用いて漆制作を展開して以来、初めて挑戦した大きなサイズのもでしたが、審査員の方々に高い評価をいただけたことは本当に嬉しく思っています。

今回最優秀賞をいただいたことはこれからの制作活動、そして人生の中でも重要なスタートになりました。  
今後の制作活動の糧にしていきたいと思っております。



## 優秀賞

「さんすいの間」

袁方洲

(エン ホウシュウ)

東京藝術大学大学院  
美術研究科 工芸専攻



## 優秀賞

「蜃気回層」

山口 聡士

(ヤマグチサトシ)

東京工業大学大学院  
環境・社会理工学院  
建築学系建築学コース



審査員長



青木 淳

建築家  
京都市美術館館長

審査員



荒神 明香/南川 憲二

現代アートチーム 目[mé]



小山 登美夫

小山登美夫ギャラリー(株)  
代表取締役社長  
日本現代美術商協会  
(CADAN) 代表理事



服部 信治

主催会社  
代表取締役社長

最終審査会及び表彰式の  
ムービーをYouTubeで  
ご覧いただけます。



# 会社概要/株式情報

(2021年12月31日現在)

## 会社概要

商号	株式会社アーバネットコーポレーション
設立	1997年7月
資本金	2,693百万円
上場証券取引所	ジャスダック市場スタンダード(証券コード:3242) ※2022年4月4日～東京証券取引所スタンダード市場
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
役員数	59名(連結)
事業内容	不動産開発販売 ・投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売 ・分譲用マンション等の開発・販売 ・戸建住宅の開発・販売 ・事業用地の仕入販売等 不動産仕入販売 ・中古マンション等の仕入販売等 その他不動産事業 ・不動産賃貸業等 ホテル事業 第二種金融商品取引業
連結子会社	株式会社アーバネットリビング

## 取締役及び監査役

代表取締役社長	服部 信治
取締役副社長	田中 敦
取締役	赤井 渡
取締役	梶河 孝志
取締役	木村 義純
社外取締役(独立役員)	中島 信一郎
社外取締役(独立役員)	篠田 哲志
社外取締役(独立役員)	山口 さやか
社外監査役(常勤)	進藤 祥一
社外監査役	椎熊 正大
社外監査役	徳山 秀明

## 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株			
区分	株主数(名)	比率(%)	株式数(株)	比率(%)
個人・その他	19,504	99.00	22,426,146	71.48
その他国内法人	87	0.44	7,337,335	23.38
金融商品取引業者	17	0.09	846,910	2.70
外国人	90	0.46	670,547	2.14
金融機関	3	0.01	93,100	0.30
自己株式	1	0.00	62	0.00
合計	19,702	100.00	31,374,100	100.00

## 大株主(上位10位)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社服部	5,616,000	17.90
株式会社合田工務店	588,000	1.87
吉田知広	463,800	1.48
塩田浩二	414,800	1.32
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	314,100	1.00
株式会社明和	280,000	0.89
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	243,372	0.78
SMBC日興証券株式会社	218,600	0.70
合計	8,872,672	28.28

## ◆ 株主メモ

- 事業年度 毎年7月1日から翌年6月30日まで
- 定時株主総会 毎年9月開催
- 配当基準日 中間/12月31日 期末/6月30日
- 単元株式数 100株
- 株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号  
三井住友信託銀行株式会社
- 上場証券取引所 東京証券取引所ジャスダック市場  
スタンダード
- 公告方法 電子公告  
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。  
公告記載URL <http://www.urbanet.jp>

## ◆ 株式事務に関するご案内

- お取扱い窓口 証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記のお問合わせ先にご連絡ください。
- お問合わせ先 〒168-0063  
東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
フリーダイヤル 0120-782-031

## ◆ 配当金のお知らせ

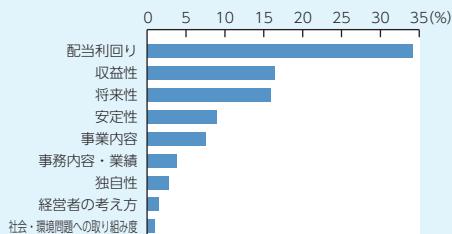
当社は、基本的な配当方針として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することといたしております。

	1株当たり配当金		
	第2四半期末	期末	年間
2021年6月期	7円	10円	17円
2022年6月期	8円	9円(予想)	17円(予想)

## 【株主様からの声】

2021年6月期の株主通信に掲載いたしました株主様へのアンケートにおきまして、520名(2021年6月末日個人株主数19,074名 回答率2.7%)の株主様よりご回答を頂戴いたしました。

### ■ 当社の株式を購入された理由(複数回答可)



### ■ 株主の皆様からいただいたお声

- コンプライアンスに気をつけて、今後も継続して発展するよう努めてください。
- 株価がなかなか上がらないため、株価向上策をご検討ください。
- 御社の芸術、美術活動への取り組みを評価しています。
- SDGsへの積極的な取り組み(特に防災プログラム)にはとても感心した。

アンケートのご協力につきまして御礼を申し上げるとともに、集計結果をご報告させていただきます。株主様の貴重なご意見・ご要望は、今後の経営やIR活動の参考にさせていただきます。



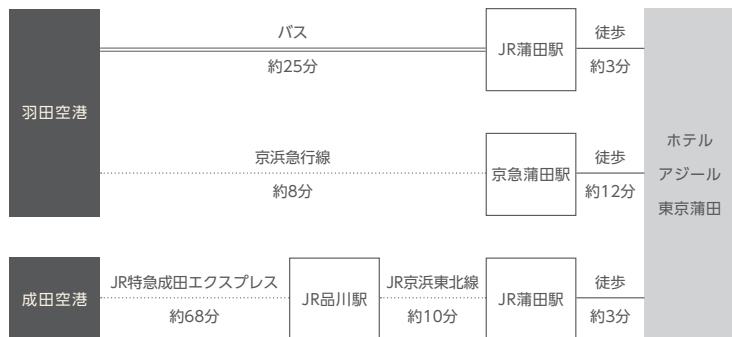
# ホテルアジール東京蒲田

## 楽天トラベル ブロンズアワード 2021を受賞!

楽天トラベルアワードは、「楽天トラベル」において顕著な実績をあげ、高い評価を得られた宿泊施設が表彰される制度です。これもひとえに、日頃から当ホテルをご愛顧くださる皆様のご支援があってこそと、心より感謝申し上げます。スタッフ一同、お客様に満足していただけるよう、より一層尽力してまいりますので、今後ともご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



### ✈️ 空港からのアクセス



より健康に、美しく。皆様の旅に輝きを。  
東京の観光・ビジネスの拠点に



ホテルアジール東京蒲田

〒144-0051

東京都大田区西蒲田7丁目30番5号

Tel.03-6822-4546

グランドオープン1周年企画 実施中



予約・詳細は公式ホームページをご覧ください