



ステージファースト経堂アジールコート

株主通信

決算のご報告

第24期

2020年7月1日

▼
2021年6月30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。

2021年6月期(第24期)の決算も終了し、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



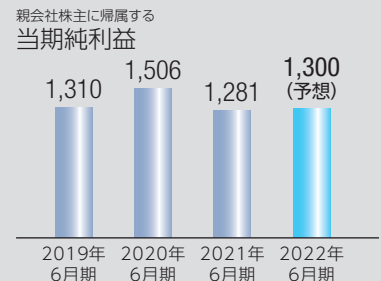
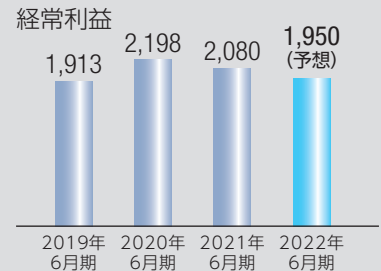
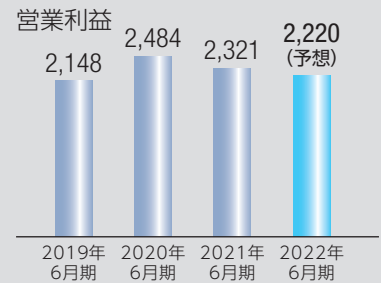
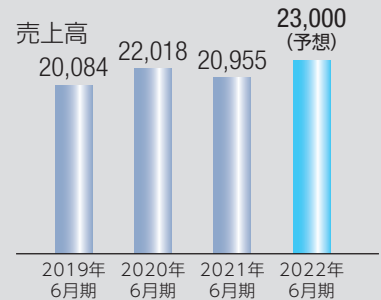
当連結会計年度における世界経済は、新型コロナウイルス感染症拡大により大きく減退するとともに、経済の回復度合いについてはパンデミックの長期化という未曾有の状況への対応により、国家間で大きな差異が生じました。医療体制の混乱や変異株発生などによる感染拡大と、ロックダウンや行動制限等による感染抑制策が各国で繰り返されましたが、ワクチンの開発・接種が進む国は、個人消費が急回復し株式市場も活況となる一方で、ワクチン接種が進まない国や地域では、経済の復興が遅れる傾向にあります。また、感染症対策としてのリモートワーク

浸透などにより、働き方の変化も世界的に加速しました。

我が国においても、度重なる緊急事態宣言等により人の動きが極端に制限され、モノや情報の移動が変化した結果、飲食・宿泊・観光関連等の内需中心の業種は、甚大な影響を受ける一方、物流やIT、外需に依存する製造業などは堅調又は急回復しております。今後につきましては、技術革新やDX化、働き方改革による生活様式の変化を伴いながら、ワクチン接種率の向上に依存した個人消費の回復と、各種の内需刺激策が期待されます。

業績の実績と見通し

(単位:百万円)



また、地球温暖化は確実に進んでおり、気候変動による豪雨等の異常気象は益々身近なものとなっていることから、脱炭素・サステナブルな社会の実現への取り組みは、差し迫ったものとなりました。

このような状況下、当社の中核事業であります都心のワンルームマンション市場につきましては、開発面では、コロナ禍においても土地価格の高騰は変わらず、事業用地の取得が困難な状況が続いております。販売面では、低金利が継続する金融市場を背景にファンドやリート、相続税対策を目的とする富裕層を中心に好調です。

当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高209億55百万円（前期比4.8%減）、営業利益23億21百万円（前期比6.6%減）、経常利益20億80百万円（前期比5.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益12億81百万円（前期比14.9%減）となりました。

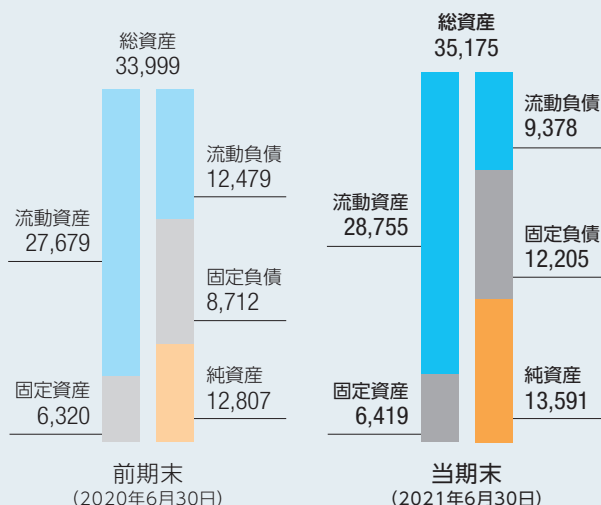
ここ数年来、用地購入の厳しさが続いたこともあり、前期比では減収減益となりましたが、営業努力を積み重ねた結果、売上・利益とも期初の予想数値を上回ることができ、期末配当を一株当たり8円の予想から、10円へと2円増配をさせていただくことが出来ました。

現在進行中の第25期は、創業25周年の節目の年となります。この節目にあたり、当社グループがこの先50年、100年と、持続的な成長を実現するため、景気や不動産市場の動向を注視しつつ、独自のビジネスモデルと安定した財務基盤を活かして、大型プロジェクトや東京都心以外での開発等の新たな取り組みを検討しております。また、サステナブルな社会の実現に貢献すべく、台風対策のためのアーバネット防災プログラムの実施、AACによる若手芸術家支援などを続けるとともに、今後も、社会課題の解決に取り組んでまいります。

株主の皆様におかれましては、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。

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	前期 (2019年7月1日 ～ 2020年6月30日)	当期 (2020年7月1日 ～ 2021年6月30日)
営業活動によるC/F	1,143	△1,434
投資活動によるC/F	△836	△391
財務活動によるC/F	3,296	121
現金及び現金同等物の増減額	3,603	△1,704
現金及び現金同等物の期首残高	5,295	8,898
現金及び現金同等物の期末残高	8,898	7,193

連結損益計算書

	2021年6月期	
	金額	構成比率(%)
売上高	20,955	100.0
売上原価	17,154	81.9
売上総利益	3,800	18.1
販売費及び一般管理費	1,478	7.1
営業利益	2,321	11.1
経常利益	2,080	9.9
親会社株主に帰属する当期純利益	1,281	6.1

POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、第3四半期より用地仕入れを大型物件も含めて積極化したことにより、前期末比11億円増加しました。総負債は、用地仕入れに伴う資金借り入れが順調にできたことにより、前期末比3億円増加しました。純資産は、前期末比7億円増加し、自己資本比率は前期末比1.0ポイント増の34.2%となりました。

POINT 02 連結損益計算書

売上総利益率は、前期比0.7ポイント増の18.1%となり、予想数値よりも0.6%向上いたしました。この主な要因は、物件ごとに販売戦略を綿密にたて、売却先のニーズをきめ細かく調査し、コロナ禍においても粘り強く交渉したことで想定以上の利益率が確保できたプロジェクトが数件あったことによるものです。売上高、利益ともに期初予想を上回ることができました。

POINT 03 連結キャッシュ・フロー計算書

財務活動によるC/Fは自社開発用地仕入れのための長期借入金増加によりプラスとなりましたが、営業活動によるC/Fは積極的な用地仕入れによるたな卸資産の増加等によりマイナス、投資活動によるC/Fは自社保有収益物件の購入に伴う有形固定資産の増加によりマイナスとなった結果、現金及び現金同等物の期末残高は17億円減少となりました。

開発物件写真集



アーバンフラッツ 五反田

東京都品川区東五反田5丁目

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上14階
総戸数	46戸
竣工年	2021年



メイクス新中野 アジュールコート

東京都中野区本町6丁目

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上10階
総戸数	74戸
竣工年	2020年



ジーベック大鳥居 アジュールコート

東京都大田区西糀谷3丁目

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階
総戸数	30戸
竣工年	2021年

SDGsへの取り組み

当社グループはサステナビリティへの取り組みを進めており、その一環として、SDGsに関する以下の活動を重点的に行っております。

重点活動 1 理想の住まいの開発

当社グループは、流行にとらわれないモノトーンの外観や、25㎡タイプの1LDK間取り、対面キッチン、ウォークインクローゼットなど、多様な生活様式に対応可能な居住空間にこだわり、いつの時代にも入居者に選ばれ続ける住居を開発することで、持続的な経済の発展に貢献します。

【主な取り組み事例】

- ・ 定期的な居住者アンケートの実施・分析を踏まえた居住スペースの絶えざる改善（单身者用の快適な浴室の開発、25㎡タイプの1LDK間取り開発等）
- ・ 美的で洗練されたモノトーンの外観マンション

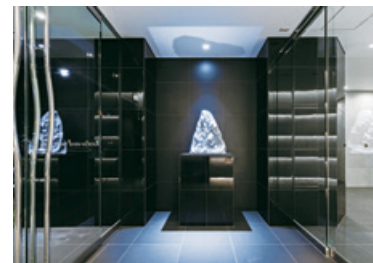


重点活動1 関連Topics

「アジュールコート新高円寺」 優良事業賞を受賞

一般社団法人全国住宅産業協会（東京都千代田区）第11回優良事業審査会による審査の結果、中高層分譲住宅部門（ワンルーム）において、当社開発物件の投資用ワンルームマンション「ASYLCOURT（アジュールコート）新高円寺」が優良事業賞を受賞いたしました。優良事業賞とは、全国住宅産業協会が、2010年から始めた同協会協会員が企画・開発したプロジェクトの中から、特に優秀なプロジェクト（事業及び企画・開発）を表彰する賞です。

当社グループは、本受賞を励みに、今後も良質な住宅供給及び住環境整備の促進に取り組んでまいります。



左：外観、右上：風除室、右下：エントランス

重点活動 2 芸術、美術活動への取り組み

当社グループは、勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成を実施することで、文明だけではなく文化を充実させ、豊かで健全な社会の実現に貢献します。



【主な取り組み事例】

- ・若手芸術家の支援、発掘のため、美術・芸術を学ぶ学生限定の立体アートコンペ (AAC) の主催を21年継続実施
- ・自社開発マンションのエントランスホールに展示する立体アート作品を若手芸術家から購入

重点活動2 関連Topics

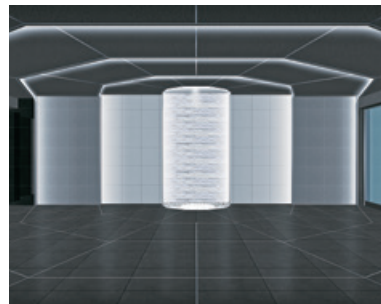
AAC2021 立体アートコンペ 一次審査終了

今年で21回目を迎える「アート・ミーツ・アーキテクチャーコンペティション2021 (AAC2021)」では現在建設中のマンション「ときわ台PJ」のエントランスホールに設置する立体アート作品 (アイデアスケッチ) を全国の美術・デザインを学ぶ学生から募集し、107作品の応募がありました。それらの作品から2021年7月6日に行われた一次審査を経て最終審査に進む3作品が決定しました。3作品の作者の学生には、材料費、運搬費、交通費を支給し、実際に作品を制作していただきます。

2021年10月12日に開催される最終審査にて、展示場所となる完成したマンションのエントランスホールに作品を1点ずつ仮設置し、作者によるプレゼンテーションを行い、審査員により最終審査を行い最優秀賞を決定いたします。



ときわ台PJ 外観イメージ



エントランスホールイメージ
ときわ台PJ (今年9月竣工予定)



AAC2021 審査員 (左から服部信治、青木淳、小山登美夫、荒神明香、南川憲二)

SDGsへの取り組み

重点活動 3 環境等への取り組み



当社グループは、2020年1月に「アーバネット防災プログラム」を策定し、自社開発のマンションに今後の大型台風を見据えた設計・設備を取り入れました。今後も気候変動をはじめ、貧困等の社会的問題に取り組むとともに、住み続けられる街づくりに貢献します。

重点活動3 関連Topics①

アーバネット防災プログラム (台風対策)の導入

当社グループでは企業理念に基づき、自社開発のマンションに台風対策を取り入れた「アーバネット防災プログラム」を策定いたしました。一般的に地震に対する防災対策は当社グループを含め多くのデベロッパーで行っておりますが、当社グループは台風対策の防災プログラムを他社に先駆けて2020年1月に発表させていただきました。温暖化が進む中、東京には今後も大型台風が到来することを想定し、安心安全な住まいづくりに取り組んでおります。

【主な取り組み事例】

- ・アーバネット防災プログラムへの取り組みを通じた気候変動への対応
- ・国連UNHCR協会等への寄付



各マンションに照明付防災ラジオや保安灯等を常備

アーバネット防災プログラム (ワンルームマンション台風対策)

設計面

- 共用部1階に防災倉庫の設置
- 電気室は必ず地上階に設置(地下や1階に設置の場合は防水ドアの設置)

設備面

1. 強風対策
 - ガラス及び網戸の飛散脱着対策
 - サッシの耐風圧性能の強化
 - 避難隔壁板及び隔枠の強化等
2. 豪雨対策
 - 共用部の雨水侵入対策の強化等
 - 浸水時等に放流できない雨水を一時地下ピットに貯留するシステムの採用等
3. 停電対策
 - 停電時にも点灯する保安灯を専有部に常備
 - 停電時の備品対策

重点活動 3 関連Topics②

国連UNHCR協会を通じた ミャンマー難民支援への寄付



国連UNHCR協会にて

2021年8月30日、当社は国連UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)協会を通じてミャンマーでの混乱により国内外へと避難を余儀なくされている難民の方々へ義援金を贈呈いたしました。

UNHCRは、紛争や迫害で故郷を追われた人々を支援している国連の難民支援機関であり、義援金は主に以下のような救援活動に使用されます。

- ・蚊帳、石けん、寝袋といった緊急援助物資の提供
- ・テント、防水ビニールシートといった生活に必要なシェルター用品の提供

重点活動 4 魅力ある職場実現



当社グループは働きやすい職場環境の整備、従業員の健康増進、人材教育に努めております。

昨今では新型コロナウイルス対策等におけるWEB会議の推進・時差出勤への対応など、魅力ある職場づくりを通じて、有為な人材を育成し、持続可能な社会の実現に貢献します。

【主な取り組み事例】

- ・「健康経営優良法人2021」認定
- ・女性管理職の登用
- ・各種研修体制の充実



重点活動 4 関連Topics

昨年に引き続き、 健康経営優良法人2021に認定

当社では定期健診受診率100%の維持、従業員の感染症予防に向けた取り組み、受動喫煙対策など、健康に対する様々な取り組みを行っております。

これからも健康経営優良法人として、全従業員の心身の健康維持向上と働きやすい職場づくりを実践してまいります。

会社概要/株式情報

(2021年6月30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)
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 (2021年9月24日現在)

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	19,181	99.03	22,271,085	70.99
その他国内法人	89	0.46	7,395,401	23.57
金融商品取引業者	16	0.08	984,863	3.14
外国人	79	0.41	639,389	2.04
金融機関	3	0.02	83,300	0.26
自己株式	1	0.00	62	0.00
合計	19,369	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
塩田浩二	414,800	1.32
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	393,172	1.25
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
小幡正行	182,500	0.58
熊本久人	170,000	0.54
合計	8,692,572	27.71

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、下記のお問い合わせ先にご連絡ください。
- お問い合わせ先 〒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(予想)	8円	9円	17円

株主の皆様の声をお聞かせください

下記URLにアクセスいただき、アクセスコード入力後に表示されるアンケートサイトにてご回答ください。所要時間は5分程度です。

当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。

お手数ではございますが、

アンケートへのご協力をお願いいたします。

- アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です。


ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(図書カード500円)を進呈させていただきます

 <https://www.e-kabunushi.com>
アクセスコード ●●●●

いいかぶ

検索

 空メールにより URL 自動返信 kabu@wjim.jp へ空メールを送信してください。(タイトル、本文は無記入) アンケート回答用のURLが直ちに自動返信されます。

 スマートフォンからもアクセスできます 右のQRコードをカメラで読み取れば、スマートフォンからもアクセスできます。

QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



※本アンケートは、株式会社 a2media(イー・ツー・メディア)の提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。

(株式会社 a2media についての詳細 <https://www.a2media.co.jp>)

※ご回答内容は統計資料としてのみ使用させていただきます、事前の承諾なしにこれ以外の目的に使用することはありません。

●アンケートのお問い合わせ「e-株主リサーチ事務局」MAIL: info@e-kabunushi.com

(1809)



株式会社 アーバネット コーポレーション

〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台4-2-5
トライエッジ御茶ノ水 13階
Tel: 03-6630-3050(代) / Fax: 03-6630-3045
<http://www.urbanet.jp>





みなさまの
旅に輝きを



JR蒲田駅より徒歩3分。2020年10月14日オープン



HOTEL ASYL
TOKYO KAMATA

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30-5



予約・詳細は公式ホームページをご覧ください。