



アジュールコート新高円寺

# 株主通信

中間決算のご報告

第24期

2020年7月1日

▼  
2020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。

2021年6月期(第24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**

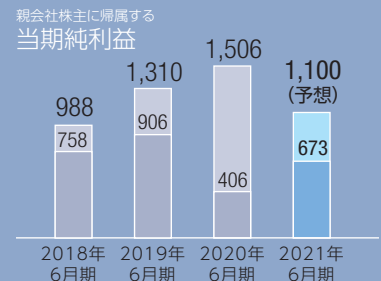
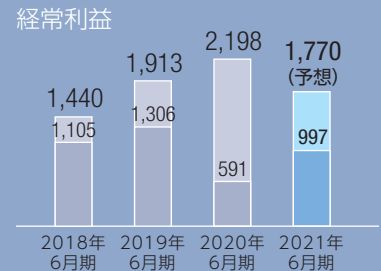
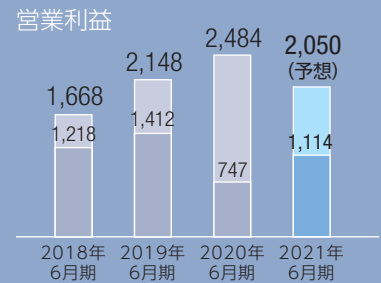
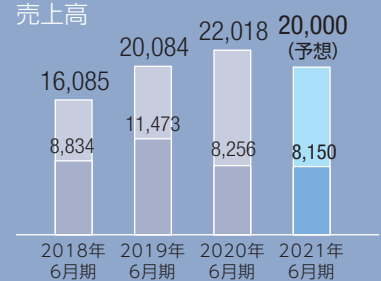


当上半期を振り返ってみますと、パンデミックによる政治経済の混乱や社会の分断から抜け出す道筋を見つけるべく、世界各国が手探りの中で苦闘を重ねてきたように思えます。個々人の暮らしについても大きな制約が課され、生活様式や価値観が見直されることになりました。2021年3月現在、世界の新型コロナウイルス感染者数は一億人をゆうに超えております。感染の終息は予断を許しませんが、ようやく先進国を中心にワクチンの製造と接種が始動し、経済の回復を後押しできる可能性がでてまいりました。

日本経済におきましても、飲食業などを中心に雇用悪化や所得減少による個人消費減退が見込まれ足元の景況感は厳しいものの、半導体関連など一部の事業者は業績堅調で、政府による経済復興施策への期待やワクチン接種開始などもあり、株式市場は堅調に推移しています。過剰ともいえる金融緩和による株高を背景に、資金が株式だけでなく、不況下にもかかわらず不動産市場へも流れ込んでおり、都心の不動産価格は予想外の高水準となっております。

## 業績の実績と見通し

(単位:百万円)



※ 〇は第2四半期実績。

その結果、当社の主力事業である投資用ワンルームマンション業界につきましては、ファンドやREITの引き合いが強く、販売面では好調を維持しているものの、仕入れの面では土地購入の競争がさらに激しくなっており、今後のプロジェクトの取り組みに際して、採算面での見極めがますます困難になると思われま

す。このような未曾有の状況の中で当社グループの上半期の業績は、売上高81億50百万円、営業利益は11億14百万円、経常利益は9億97百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は6億73百万円となりました。前年同期比では、減収増益になっておりますが、これは当期が上半期に利益率の高いプロジェクトが重なったためであり、計画通りの進捗のため通期予想に変更はございません。また、配当につきましても期初予想通り、一株当たりの中間配当金を7円とさせていただきます。

加えて、当社グループは、2020年10月14日に自社保有ホテル「ホテルアジュール東京蒲田」をJR京浜東北線蒲田駅前にオープンいたしました。オリンピック・パラリンピックの延期や度重なる緊急事態宣言発令など、極めて厳しい環境の中での船出となりましたが、厳しいからこそ、工夫と研究を加え、しっかりと運営を行うことで、事業領域の拡大と将来の販売先の開発を進めてまいります。

なお、当社が芸術を志す学生支援を目的に開催を続けてまいりましたAAC(アートミーツ・アーキテクチャー・コンペティション)も昨年11月の実施で、20年の節目を迎えました。今後も、社会貢献・企業メセナの姿勢を続けてまいりたいと思います。

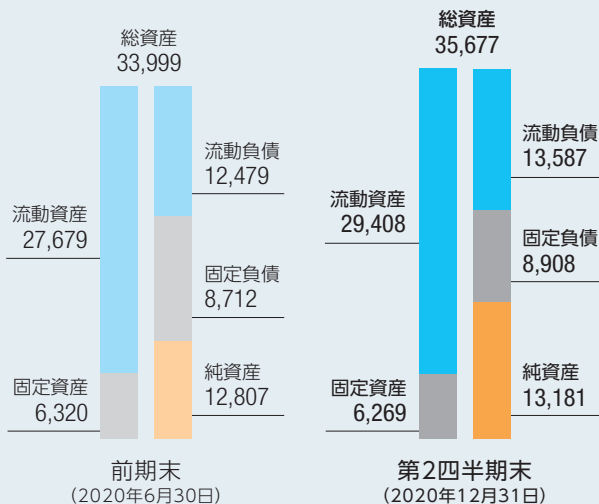
土地価格の高止まりやコロナ禍における営業の制約などはあるものの、当社は強い財務基盤を維持し、都心の投資用ワンルームマンション開発事業を主軸としつつ、今後もアフターコロナを見据えた経営に努めてまいります。

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



## 連結損益計算書

	2021年6月期 第2四半期	
	金額	構成比率(%)
売上高	8,150	100.0
売上原価	6,333	77.7
売上総利益	1,816	22.3
販売費・一般管理費	702	8.6
営業利益	1,114	13.7
経常利益	997	12.2
親会社株主に帰属する四半期純利益	673	8.3

投資用ワンルームマンション等販売戸数 **244/674**(販売予定戸数)

## 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 (2019年7月1日 ~ 2019年12月31日)	当第2四半期 連結累計期間 (2020年7月1日 ~ 2020年12月31日)
営業活動によるC/F	△1,242	△346
投資活動によるC/F	△97	△20
財務活動によるC/F	3,284	△1,367
現金及び現金同等物の 増減額	1,945	△1,734
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 四半期末残高	7,240	7,163

## POINT

### 01 連結貸借対照表

予定通り売上計上が進む一方で、厳しい用地仕入環境の中においても選別購入を行った結果、たな卸資産が増加し、総資産は16億円増加しました。親会社株主に帰属する四半期純利益の積み増しにより、純資産は3億円の増加となりました。

### 02 連結損益計算書

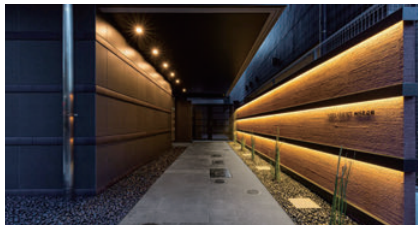
利益率の高い物件の売上計上があったことから、売上総利益率は22.3%に上昇しました。下期のマンション販売戸数が多いことから、売上高は下期偏重となっております。販売予定戸数は全て売買契約締結済みであり、通期業績予想の達成に向けて順調な進捗です。

### 03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるC/Fは用地の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は主に有形固定資産の取得によりマイナス、財務活動によるC/Fは長期借入金の返済等によりマイナスとなりました。その結果、当第2四半期末の現預金は前期末比17億円減少いたしました。



# 開発物件写真集



## アジールコート 両国北斎通

東京都墨田区亀沢3丁目  
都営大江戸線「両国」駅 徒歩8分

構造 鉄筋コンクリート造  
規模 地上9階  
総戸数 63戸(店舗1戸)  
竣工年 2020年

## アジールコート 新高円寺

東京都杉並区梅里2丁目  
東京メトロ丸の内線「新高円寺」駅 徒歩7分

構造 鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造  
規模 地上10階  
総戸数 64戸  
竣工年 2020年

## ステージファースト 経堂アジールコート

東京都世田谷区宮坂3丁目  
小田急線「経堂」駅 徒歩9分

構造 鉄筋コンクリート造  
規模 地上7階  
総戸数 49戸  
竣工年 2020年

## アジュールコート台東根岸 第10回 優良事業賞受賞

一般社団法人全国住宅産業協会(東京都千代田区)第10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「アジュールコート台東根岸」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なかから、特に優秀なプロジェクト(事業および企画・開発)を表彰する賞です。

### アジュールコート台東根岸

構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上11階  
総戸数 90戸  
竣工年 2019年



アジュールコート台東根岸



エントランスホール

壁には学生限定立体アートコンペAAC2019最優秀賞の彫刻作品 ([the city]白谷琢磨氏)が設置されています。



## 主な受賞理由

### ■ 事業性

当初の計画案では、規模が小さいことから施工費が割高となっておりましたが、隣地の買い増しを行い、当初案より専有面積が約1,200㎡増、住戸数が37戸増となりました。その結果、物件の規模を約1.7倍に拡大することができ、事業の収益性はより高いものとなりました。

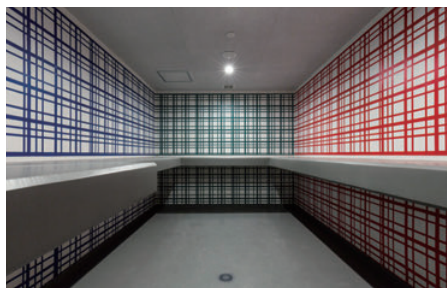
また、点の開発から面の開発となったことにより、周辺環境・街並みにも大きく寄与しました。

### ■ 商品性

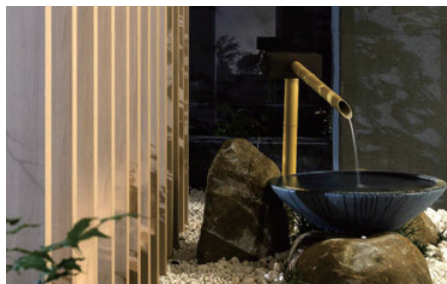
建築のデザインはアーバネットらしさの追求と周辺環境への配慮・調和を図りました。下町風情が残る台東区根岸という土地柄から「トラディショナルモダン」をコンセプトに掲げ、建物外観のデザインには着物の柄である矢鱈縞(やたらじま)や矢鱈格子(やたらごうし)の模様を取り入れ、外壁タイルを使って表現しました。建物内外の色彩には日本の伝統色を採用し、風除室、エントランスホール等の共有空間にも「和」を感じさせる工夫を取り入れています。



建物外観



ゴミ置場



坪庭



風除室

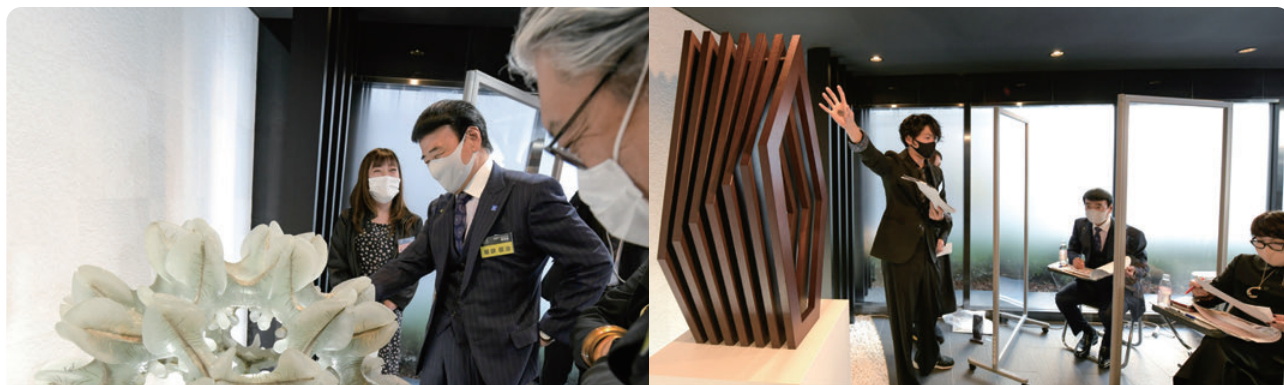
# CSR活動

## 第20回学生限定立体アートコンペ(AAC2020)開催

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20年目となりました。

2020年11月26日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞が決定し、最優秀賞の学生には賞金100万円が贈呈され、その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。



審査会の様子

学生の安心・安全を第一に、十分な新型コロナウイルス感染症予防対策を講じて実施いたしました。

### 審査員長



片岡 真実  
森美術館 館長

*Photo: Ito Akinori*

### 審査員



宮津 大輔  
アート・コレクター  
横浜美術大学 学長



大成 哲  
彫刻家  
第1回AAC優秀賞受賞



服部 信治  
主催会社  
代表取締役社長





最優秀賞



「Microcosm」

勝川 夏樹

東京藝術大学大学院 美術研究科 美術専攻

受賞者のコメント

この度は、最優秀賞に選出して頂き、とても光栄に思っております。  
 今年は私の長い学生生活最後の年なので、とても良い経験と思い出になりました。  
 今回得た経験を活かし、これからも作品制作を続けていきたいと思っております。



優秀賞



「ひとときひととき」

早坂 雅寿、堀 真代

グループ名:hamuhamu

東京都立大学 システムデザイン学部

システムデザイン学科 インダストリアルアートコース



優秀賞



「むれやなぎ」

山崎 稚子

東京藝術大学大学院 彫刻専攻修了  
 文化服装学院 服飾専門課程 服飾研究科

# 会社概要/株式情報

(2020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)
所在地	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
役員員数	65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)	瀬古 美喜
社外取締役(独立役員)	篠田 哲志
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	17,744	99.00	22,314,792	71.13
その他国内法人	82	0.46	7,295,101	23.25
金融商品取引業者	21	0.12	1,256,508	4.01
外国人	73	0.41	409,137	1.30
金融機関	2	0.01	98,500	0.31
自己株式	1	0.00	62	0.00
合計	17,923	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
服部 弘信	384,000	1.22
モルガン・スタンレー・MUFG証券株式会社	357,972	1.14
服部 信治	350,000	1.12
奥田 周二	313,600	1.00
株式会社明和	280,000	0.89
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	269,700	0.86
渡部 昭	180,000	0.57
小幡 正行	180,000	0.57
合計	8,934,072	28.48

## 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
2020年6月期	10円	10円	20円
2021年6月期	7円	8円(予想)	15円(予想)





みなさまの  
旅に輝きを



HOTEL ASYL

TOKYO KAMATA

ホテルアジール東京蒲田

予約、詳細についてはHPをご覧ください。  
<https://www.hotelasyl.com/tokyo-kamata/>



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>

