



アーバンパーク西巢鴨WEST

決算
の
ご
報
告

株主 通 信

第23期

2019年7月1日



2020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。

2020年6月期(第23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

今回はこれまでの日常が一変した中でのご挨拶となりました。新型コロナウイルスの感染拡大により、2020年オリンピック・パラリンピックは延期され、今まで当然のように観戦してきた高校野球もなくなり、とても寂しく思います。

当社2020年6月期における経済環境は、上半期までは米中の関係悪化と各国の保護主義が問題となる中、わずかではありますが経済はゆるやかな回復基調を見せておりました。

ところが2019年12月に中国武漢市で発生した新型コロナウイルスは、驚異のスピードで世界中に拡散しま

した。日本でも2020年4月には政府より緊急事態宣言が発令され、それによりいったん感染者は減少しましたが、6月中旬から東京都を中心に再び感染が拡大しており、本稿を執筆している現在、ウイルスは全国に猛威をふるっております。世界においても感染が終息する気配は見られず、世界経済並びに日本経済に与える影響は非常に大きいと思われ、実体経済から始まったこの経済変動は世界のGDPを大きく引き下げ、2008年のリーマンショックを超えるダメージがあるものと考えております。

そのような事業環境の下、2020年6月期における当社グループの業績は、売上高220億18百万円、営業利

益24億84百万円、経常利益21億98百万円、親会社株主に帰属する当期純利益15億6百万円となり、売上高・利益とも過去最高値を達成することができました。

これは、当社グループの基本ビジネスモデルである東京都心でのワンルームマンションの開発・1棟販売(専有卸)が、景気変動期においても大きな価値下落を招かないこと、並びに利益率の確保と販売先を想定した用地購入及び早期に販売先と何らかの契約・協定を結ぶという当社グループの方針が大きく効果を現したものと考えております。

新型コロナウイルス感染拡大による今後の当社グループ業績への影響につきましては、①販売先である販売会社の最終顧客への売上不振②当社グループ従業員の感染③建設のアウトソーシング先であるゼネコン現場従業員等への感染④経済悪化による金融機関の不動産融資厳格化の4点を想定しておりますが、当社グループは今後予想される経済環境に備えるべく、昨年12月に20億円強の増資と今年3月に100%子会社である株式会社アーバネットリビングによる15億円の優先株式の発行を行いました。これにより、グループ全体の財務体質の強化の実現を図ることで、金融機関からの信用拡大に努めており、その他の課題にも的確に対応策を実施しております。

2021年6月期は、不動産開発事業において投資用ワンルームマンション等674戸(前期712戸)の販売を計画しております。販売戸数の減少は、新型コロナウイルス感染蔓延に関連した建設工期の長期化の可能性を鑑みたものであります。また、世界における新型コロナウイルスの感染拡大並びに国内外の経済環境の不透明さを鑑み、業績予想は保守的に見積もっております。

当社グループでは、新型コロナウイルス感染拡大による実体経済へのダメージ、またリーマンショックのような金融機関の信用収縮による金融経済のダメージについて、現在も調査・検討を継続し、対応策を講じることで、業績に与える影響が最小限になるよう努めてまいります。

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。

業績の実績と見通し

(単位:百万円)

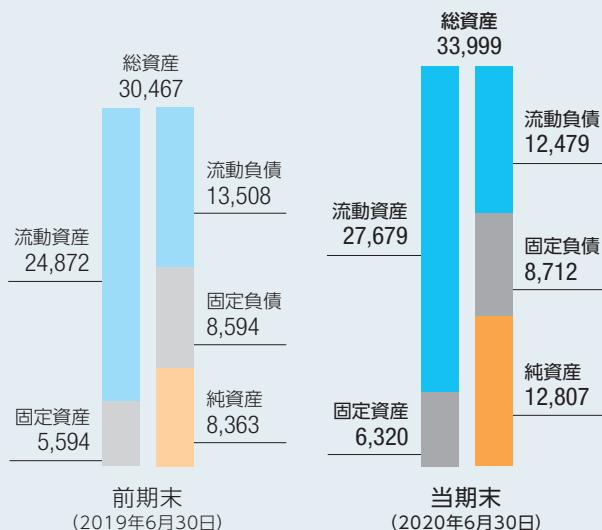


親会社株主に帰属する 当期純利益

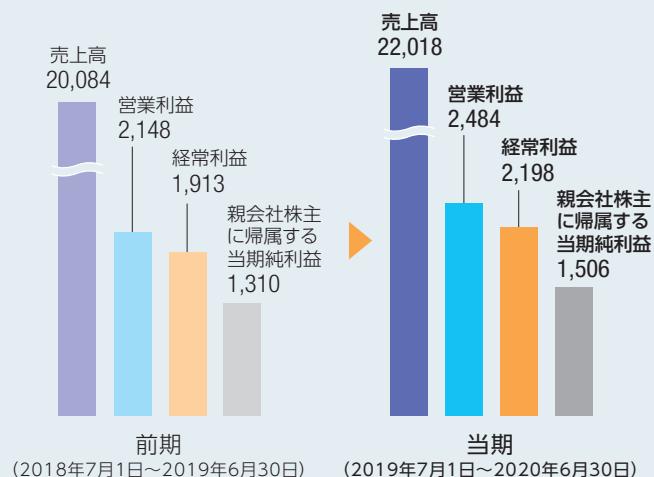


連結財務ハイライト (単位:百万円)

連結貸借対照表



連結損益計算書



連結キャッシュ・フロー計算書

項目	前期 (2018年7月1日 ~2019年6月30日)	当期 (2019年7月1日 ~2020年6月30日)
営業活動によるC/F	2,043	1,143
投資活動によるC/F	△167	△836
財務活動によるC/F	△801	3,296
現金及び現金同等物の増減額	1,073	3,603
現金及び現金同等物の期首残高	4,221	5,295
現金及び現金同等物の期末残高	5,295	8,898

POINT

01 連結貸借対照表

公募増資等による20億円強の資金調達及び連結子会社の優先株式15億円発行の結果、総資産は35億円増加しました。純資産は、前述の増資と優先株式発行に加え、利益剰余金の積み上げにより、120億円を超えております。

02 連結損益計算書

コロナ禍の影響により、中核事業である投資用ワンルームマンションの販売戸数の売上計上に期ずれがありました。対策として用地販売を行うことで売上高は過去最高値を達成しました。経費削減に努めたことで、各利益も過去最高値となりました。

03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるC/Fは堅調な売上計上に対し、販売利益を重視した用地購入によりプラス、並びに財務活動によるC/Fも前述の増資と優先株式の発行により、大きくプラスとなりました。その結果、投資活動によるC/Fが自社保有ホテルの竣工に伴う固定資産取得によりマイナスとなりましたが、現金及び現金同等物の期末残高は前期末比36億円増加しました。

開発物件写真集



アーバンパーク 西巢鴨WEST

東京都北区滝野川3丁目

- 都営三田線「西巢鴨」駅 徒歩5分

コンフォリア 桜上水

東京都杉並区下高井戸4丁目

- 京王電鉄京王線「桜上水」駅 徒歩8分
- 京王電鉄京王線「上北沢」駅 徒歩7分

ステージグランデ 新中野 アジュールコート

東京都中野区本町5丁目

- 東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅 徒歩6分
- 東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅 徒歩7分
- 東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅 徒歩8分

Topics

ホテルアジール東京蒲田

Hotel Asyl Tokyo Kamata

コンセプト

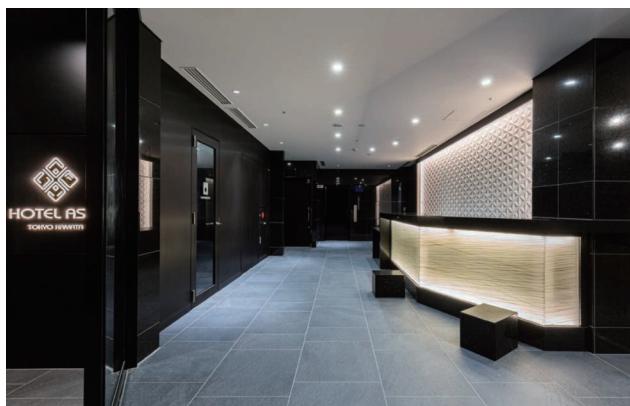
ホテルアジール東京蒲田は、当社のホテル事業における自社開発プロジェクトです。本ホテルは短いご宿泊の間でも、お客様が心身ともにリラックスできる空間とサービスをご提供することを基本としています。1~2名様での利用はもちろん、3~6名様でのファミリー利用をメインとした全客室48室をご用意しております。ルームタイプは7つあり、ご宿泊される人数や目的によるアレンジが可能です。

立地

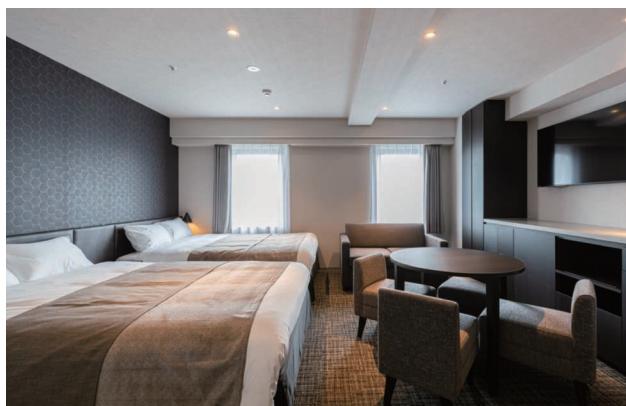
東京の玄関口である羽田空港や東京駅へのアクセスが良く、銀座・横浜などの人気の観光地に近いことや、成田空港や有明テーマパークへの直行バスが運行していることから、東京への観光や出張の際の宿泊地としても大変便利なエリアです。

ホテルアジール東京蒲田は今年6月に竣工し、8月に開業を予定しておりましたが、新型コロナウイルスの感染拡大への警戒感が高まっていることから、お客様及び従業員の安全・安心を最優先に考慮し、開業の延期を決定しました。新たな開業時期については、今後の状況をふまえ、決定次第改めてお知らせいたします。

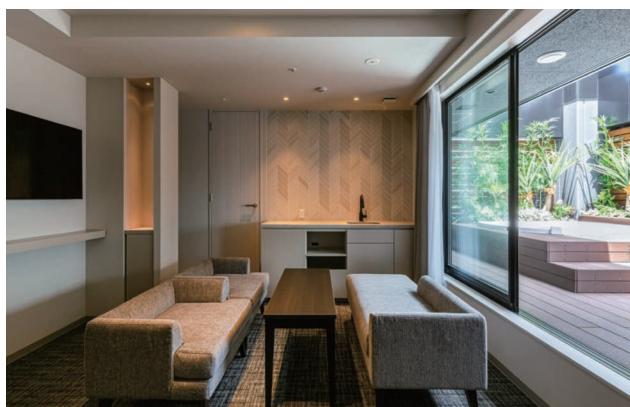




エントランス



ジュニアスイートルーム



スイートルーム



スイートルーム内 ジャグジー

アクセス



概要

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
敷地面積	268.18㎡
延床面積	1,461.42㎡
構造規模	鉄骨造 地上15階
客室数	48室
ホテル運営	株式会社アーパネットリビング(当社連結子会社)

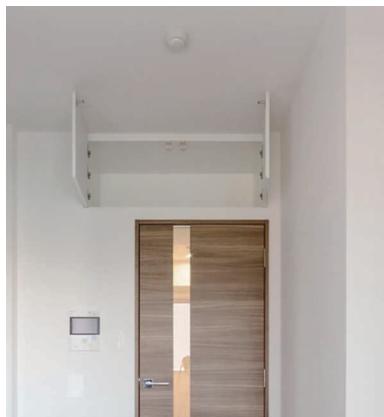
入居者アンケート2020

ユーザーニーズの徹底分析

当社では、定期的に自社開発マンションの入居者に対しアンケートを実施し、その結果を徹底的に分析して次のものづくりに活かすことで、入居者の満足度向上に努めております。入居者の方に選ばれるマンションをつくるのが、当社開発マンションの資産価値の維持向上にもつながると考えています。今年も1月から2月にかけて築4年未満の当社開発マンションの入居者に対しアンケートを実施いたしましたので、その結果をご紹介します。

01 収納の満足度が特に高い

Q.アッパーキャビネット
はあった方が良く
あつた方が良い
99%



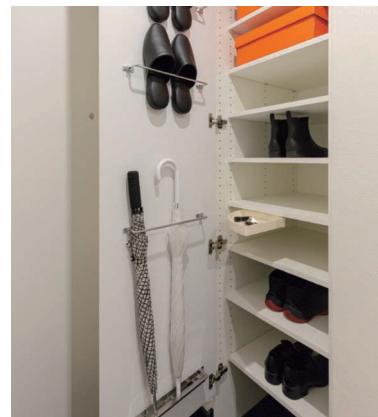
廊下上部のデッドスペースを活用し、衣替えに使う衣装ケースが納まるアッパーキャビネットを標準仕様としています。

Q.シューズクロークは
十分か
十分
84%



入居者の靴所有数は6～15足の割合が最も高いことがわかりました。大容量のシューズクロークは、その所有数を全て収納することができます。

Q.扉の裏の有効活用に
賛成か
賛成
95%



シューズクロークの扉の裏には、スリッパホルダーや傘立てを取り付け、機能的な設計としました。

Q.収納の満足度
(当社開発物件)
満足以上
74%

当社では床面積を増やすことなく収納力をアップすることを徹底的に検討し、改善を続けております。その結果、アンケート結果でも収納の満足度は非常に高い評価をいただいております。



02

アーバネット独自のファシリティも高く評価

Q.一般的なユニットバスと当社開発の
ユノバースのどちらが良いか

ユノバース
81%

当社では、浴室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、身長185cmの方でもゆったりと足を伸ばせるオリジナルの浴室を開発いたしました。また、既存の浴室は色使いが綺麗ではないという意見も多かったことから、浴槽・壁・床全ての色を純白にして、お湯を張ると綺麗な水色が映えるようにデザインいたしました。



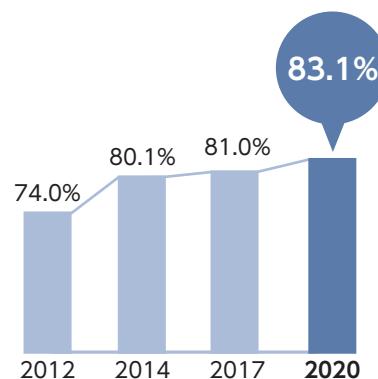
03

マンション全体の満足度は高水準を維持

当アンケートの結果は、実際の設計・デザインを決める際の大切な判断材料となっています。毎回過去のアンケート結果と比較することで入居者のニーズの変化を捉えるとともに、流行に左右されず常に求められるニーズも明らかにしております。このようなユーザーニーズを反映したものづくりの結果、当社開発のマンションへの評価は年々上昇しており、今回のアンケートではマンション全体の満足度が平均83.1%という過去最高の評価をいただきました。

回答者データ

当社開発 262名(性別:女性140名、男性122名/年齢:20代99名、30代87名、40代39名、50代以上32名、未回答5名)



マンション全体の満足度

学生限定立体アートコンペ AAC一次審査終了

若手アーティストの発掘・支援・育成を目的として2001年から当社は学生限定の立体アートコンペ「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION(AAC)」を開催しています。

今年で20回目となるAAC2020は「(仮)新中野Ⅲプロジェクト」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、美術・芸術・デザイン・建築・空間演出等を学んでいる全国の学生から募集いたしました。

一次審査会を7月13日に開催し、1点1点厳正なる審査のもと、最終審査に進む入賞3作品、ならびに入選7作品を決定いたしました。なお、最終審査会は11月26日を予定しております。

AACポスターコンペ2020結果発表

最優秀賞



「空間に産む」

藤田 理紗子

女子美術大学 芸術学部
デザイン・工芸学科
ヴィジュアルデザイン専攻2年



今年20目を迎えるAAC2020では、募集告知ポスターのデザインを同じく学生の皆さんから募集し、2020年3月31日の審査会にて最優秀賞1点、入選6点を選出いたしました。

最優秀賞作品は審査員との打ち合わせの上ブラッシュアップされました。



(仮)新中野Ⅲプロジェクト 外観イメージ



エントランスホール イメージ

AAC2020 審査員

- 片岡 真実 (森美術館 館長)
- 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、チェコ在住)
- 服部 信治 (主催会社 代表取締役社長)

新型コロナウイルス感染症拡大の状況により、コンペの内容(スケジュール・審査方法・展示場所)を変更する場合があります。

会社概要/株式情報

(2020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
役員員数	64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 ・不動産賃貸業 等 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

(2020年9月28日現在)

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	梶河 孝志
取締役	木村 義純
取締役	赤井 渡
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	17,710	99.14	22,475,548	71.64
その他国内法人	83	0.46	7,285,401	23.22
証券会社	14	0.08	1,009,781	3.22
外国人	52	0.29	450,708	1.44
金融機関	3	0.02	152,600	0.48
自己名義株式	1	0.01	62	0.00
合計	17,863	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
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	625,800	1.99
株式会社合田工務店	588,000	1.87
服部 弘信	384,000	1.22
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
塩田 浩二	231,700	0.74
JPモルガン証券株式会社	215,700	0.69
渡部 昭	180,000	0.57
合計	8,784,800	28.00

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(予想)	7円	8円	15円



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>

