

2021年1月6日

各位

会社名 株式会社アールプランナー
代表者名 代表取締役社長 梢 政 樹
(コード番号：2983 東証マザーズ)
問合せ先 取締役管理本部長 舟 橋 和
(TEL. 052-957-5820)

2021年1月期の業績予想について

2021年1月期(2020年2月1日～2021年1月31日)における当社グループの業績予想は、以下のとおりであります。

【連結】

(単位：百万円、%)

項目	決算期	2021年1月期 (予想)			2021年1月期 第3四半期累計期間 (実績)		2020年1月期 (実績)	
		対売上高 比率	対前期 増減率		対売上高 比率		対売上高 比率	
売上高		22,000	100.0	14.7	15,035	100.0	19,183	100.0
営業利益		550	2.5	△20.0	307	2.0	687	3.6
経常利益		428	1.9	△27.8	231	1.5	593	3.1
親会社株主に帰属する 当期(四半期)純利益		277	1.3	△36.1	153	1.0	434	2.3
1株当たり当期 (四半期)純利益		277円50銭			153円04銭		434円14銭	
1株当たり配当金		0円00銭			—		0円00銭	

- (注) 1. 2020年1月期(実績)及び2021年1月期第3四半期累計期間(実績)の1株当たり当期(四半期)純利益は期中平均発行済株式数により算出しております。2021年1月期(予想)の1株当たり当期純利益は、予定期中平均発行済株式数により算出しております。
2. 2019年6月15日付で普通株式1株につき10株の株式分割を行っております。上記では、2020年1月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期(四半期)純利益を算出しております。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年1月6日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

【2021年1月期業績予想の前提条件】

1. 全体の見通し

当社グループは、当社及び連結子会社1社(㈱アールプランナー不動産)により構成されており、「戸建住宅事業」及び「その他不動産事業」を展開しております。コーポレートメッセージである「いちから「住。」まで」は、住まいに関わるすべてが私たちの仕事であるという想いを表現したものであり、当社グループの「戸建住宅事業」と「その他不動産事業」においてそれを形にしております。

当社グループの事業における当社及び連結子会社の位置付け及びセグメントとの関連は、以下のとおりであります。

セグメントの名称	会社名	役割
戸建住宅事業	当社	主に注文住宅の請負事業、リフォーム・エクステリアの請負事業、分譲住宅の販売事業、不動産の仕入・販売事業を行っております。
	㈱アールプランナー不動産(連結子会社)	不動産仲介事業を行っております。
その他不動産事業	当社	中古不動産・収益不動産の取得・再生・販売事業を行っております。
	㈱アールプランナー不動産(連結子会社)	
その他	当社	主に住宅の監修に関する手数料等であります。
	㈱アールプランナー不動産(連結子会社)	主に火災保険の代理店手数料等であります。

2020年におけるわが国の経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う国内外の経済活動の停滞や縮小により、景気は急速に悪化したものの、緊急事態宣言の解除後は、徐々に経済活動が再開し、段階的に景気持ち直しの兆しも見られます。しかし、冬場に向け、新型コロナウイルスとインフルエンザの同時流行も懸念され、本格的な冬を前に予断を許さない状況が続きました。

住宅業界におきましては、国土交通省発表による全国の新設住宅着工戸数（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2020年10月月次データ）が、2020年1月から10月の累計で前年同期比89.4%となりました。当社グループでは新築一戸建ての建設・販売を主な事業としており、これに関連する「持家」の新設着工戸数につきましても前年同期比88.2%、「分譲住宅（一戸建）」の新設着工戸数につきましても同88.3%となっております。新型コロナウイルス感染症の影響による社会経済活動の縮小に伴い、新設住宅着工戸数は前年比マイナスが続く傾向となっております。また、先行きにつきましても、新型コロナウイルス感染症の再拡大の影響等により、依然不透明な状況で推移することが懸念されます。

当社グループが事業基盤の拠点を置く愛知県における新設住宅着工戸数（出典：国土交通省 建築着工統計調査 2020年1月から10月までの各月次データ、当社にて累計値を算出）も、「持家」につきましても2020年1月から10月の累計で前年同期比88.2%、「分譲住宅（一戸建）」につきましても同80.1%となっており、全国同様に愛知県でも需要は弱含んでおります。しかしながら、コロナ禍でテレワークに対応可能な環境を求める消費者が、購入しやすい価格帯の分譲住宅を求める傾向もみられます。

このような状況のもとで、当社グループは、「デザイン力・商品力×不動産情報力×集客力×販売力」を強みとすることで、戸建住宅事業における「注文住宅」×「分譲住宅」×「不動産仲介」のビジネス展開（ワンストップ・プラットフォーム戦略）を推進してまいりました。今後の首都圏（1都3県）での事業拡大の拠点として立川展示場（2020年6月）及び新宿ショールーム（2020年9月）を、新たな販売活動・生産体制強化の拠点として、中川展示場（2020年8月）を開設いたしました。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年1月6日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

売上高においては、業務実績の積み上げに伴う資金調達力の向上により土地の購入が順調に進み、巣籠もり生活やテレワークなど価値観や消費行動が変わる「ウィズコロナ」の時世の中、郊外を中心に戸建住宅の需要は増加しており、分譲住宅の販売件数増加に牽引され、順調に推移しております。

費用面においては、引き続き営業人員・設計人員・施工管理人員の採用や、Web広告を中心とした積極的な広告宣伝費の投入、住宅展示場等の展開による地代家賃、減価償却費等、今後の事業拡大のための先行投資を実施しております。

当期の通期業績見通しにつきましては、2020年2月から6月の実績値に7月以降の予想値を加算して7月に策定しております。売上高は22,000百万円(前期比14.7%増)、営業利益は550百万円(前期比20.0%減)、経常利益は428百万円(前期比27.8%減)、親会社株主に帰属する当期純利益は277百万円(前期比36.1%減)を見込んでおります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年1月6日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)をご覧ください。投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」(及び訂正事項分)は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

2. 個別の前提条件

(1) 売上高

売上高は売上種類別（注文住宅事業、リフォーム・エクステリア事業、分譲住宅事業、不動産仲介事業、中古不動産再生事業）を戸建住宅事業、その他不動産事業のセグメント別に分類し算定しております。なお売上計上基準は検収基準（引渡基準）を採用しております。

① 戸建住宅事業

戸建住宅事業セグメントには「注文住宅事業」、「リフォーム・エクステリア事業」、「分譲住宅事業」及び「不動産仲介事業」が含まれます。

「注文住宅事業」の2021年1月期の売上高は、2020年1月末時点での受注残のうち、2021年1月期の引渡見込棟数及び2021年1月期の受注見込棟数のうち期中引渡し見込み数の合計（通期では前年同期比13棟増の268棟を見込み、第3四半期までの実績値は168棟）に過年度の実績から算定を行った平均販売単価及び期中引渡し見込契約単価を乗じた金額を契約金額として算定しております。棟数の増加には、2020年1月期にオープンした守山尾張旭展示場及び東海展示場の契約実績が、2021年1月期の売上高に新たに計上されること等を反映しており、注文住宅事業は6,000百万円（前期比6.0%増）を見込んでおります。

「リフォーム・エクステリア事業」の2021年1月期の売上高は、2020年1月末時点の受注残のうち2021年1月期に引渡しを見込んでいる件数と、2021年1月期の受注見込件数及び受注見込単価から売上高を予測した結果、600百万円（前期比20.1%減）を見込んでおります。

「分譲住宅事業」の売上高には分譲住宅及び土地分譲が含まれております。分譲住宅事業の2021年1月期の売上高は、2020年1月末の完成物件と2021年1月期に完成する予想物件数及び不動産店舗の増加並びに営業人員の増加から予測した販売見込数（通期では、分譲住宅は前年同期比109棟増の328棟、土地分譲は前年同期比26区画減の83区画を見込み、第3四半期までの実績値は分譲住宅：230棟、土地分譲：53区画）に、過年度の実績から算定を行った平均販売単価及び直近の市況から算定した基準単価を乗じた金額の合計として14,620百万円（前期比25.7%増）を見込んでおります。

「不動産仲介事業」の2021年1月期の売上高は、「分譲住宅事業」の売上高を基に算定した外部顧客への仲介物件数と過去実績から算定した自社物件ではない仲介物件数に、仲介手数料率を乗じて算定した結果500百万円（前期比25.6%増）を見込んでおります。

以上の結果、戸建住宅事業の2021年1月期の売上高は21,720百万円（前期比17.8%増）を見込んでおります。

② その他不動産事業

その他不動産事業セグメントには、「中古不動産再生事業」が含まれます。

「中古不動産再生事業」のうち所有物件からの賃貸収益は過去実績から売上高を算定しております。収益物件は年間で3件の売買を予定しており（第3四半期までの実績値は1件）、売買単価についても過去実績を使用しております。

以上の結果、その他不動産事業の2021年1月期の売上高は271百万円（前期比62.4%減）を見込んでおります。

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年1月6日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

これらに「その他」の売上高も合わせて、当社グループ全体としては、当期の売上高を 22,000 百万円（前期比 14.7%増）と見込んでおります。

（2）売上原価、売上総利益

売上原価は（1）と同様にセグメント別に戸建住宅事業、その他不動産事業に分類し算定しております。

① 戸建住宅事業

「注文住宅事業」の 2021 年 1 月期の売上原価は、販売見込み棟数に過去の売上原価を基礎とした原価率を用いて算定した 1 棟あたりの平均売上原価率（人件費については、人員計画に基づいて算定）を使用して算定しており、4,629 百万円（前期比 8.6%増）を見込んでおります。

「リフォーム・エクステリア事業」の 2021 年 1 月期の売上原価は、販売見込み件数に過去の売上原価を基礎とした原価率を用いて算定した契約 1 件当たりの平均売上原価率を使用して算定しており、435 百万円（前期比 21.2%減）を見込んでおります。

「分譲住宅事業」の 2021 年 1 月期の売上原価は、過去の売上原価を基礎とした原価率を用いて算定した 1 棟あたりの平均売上原価率（人件費については、人員計画に基づいて算定）を使用して算定しており、12,758 百万円（前期比 25.9%増）を見込んでおります。

以上の結果、戸建住宅事業の 2021 年 1 月期の売上原価は 17,823 百万円（前期比 19.2%増）を見込んでおります。

② その他不動産事業

「中古不動産再生事業」の 2021 年 1 月期の売上原価は、分譲住宅事業と同様、過去の売上原価を基礎とした原価率を使用して算定しております。

以上の結果、その他不動産事業の 2021 年 1 月期の売上原価は 209 百万円（前期比 61.1%減）を見込んでおります。

これらに「その他」の売上原価も合わせて、当社グループ全体としては、2021 年 1 月期の売上原価を 18,033 百万円（前期比 16.4%増）と見込んでおります。

よって 2021 年 1 月期の売上総利益は 3,967 百万円（前期比 7.4%増）を見込んでおります。

（3）販売費及び一般管理費、営業利益

販売費及び一般管理費を構成する主な費用は人件費、広告宣伝費、地代家賃、減価償却費であります。

人件費は、一人あたりの平均給与及び人員計画に基づき算定しており、営業展開の拡大のため新卒採用の強化など人員補強を進めたことにより、人件費は増加傾向にあります。広告宣伝費は、メディア、Web、紙媒体など、今後の利用目的を考慮し見込んでおります。地代家賃は、既存契約分に新たな住宅展示場等の賃料を考慮して見込んでおります。減価償却費は、既存減価償却資産に新たな住宅展示場、営業所の新設・

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021 年 1 月 6 日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。

改装及び営業所等の増加を見込んでおります。その他の費目につきましても、過去の実績を基に見込んだ上で算定を行っております。

以上の結果、2021年1月期の販売費及び一般管理費は、3,417百万円（前期比13.6%増）を見込んでおります。

新卒社員・中途社員の『人財』採用の強化や首都圏（1都3県）で事業拡大するための住宅展示場や営業拠点の開設などの先行的な支出が発生することから、2021年1月期の営業利益は550百万円（前期比20.0%減）を見込んでおります。

（4）営業外収益・費用、経常利益

過去の実績、取引規模拡大により有利子負債が増加することを加味した支払利息の予想値を勘案し2021年1月期の営業外収益は8百万円（前期比35.6%増）、営業外費用は130百万円（前期比29.7%増）を見込んでおります。

よって2021年1月期の経常利益は428百万円（前期比27.8%減）を見込んでおります。

（5）特別損益、親会社株主に帰属する当期純利益

2020年1月期は、特別利益として保険解約返戻金56百万円を計上しておりましたが、2021年1月期は特別損失として固定資産の除却6百万円を見込んでおり、親会社株主に帰属する当期純利益は277百万円（前期比36.1%減）を見込んでおります。

【業績予想に関するご留意事項】

本資料に記載されている業績予想等の将来に関する記述につきましては、当社グループが現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の業績等は様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

以上

ご注意：

この文章は一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず一切の投資勧誘又はそれに類する行為のために作成されたものではありません。2021年1月6日の当社取締役会において決議された当社普通株式の募集及び売出しへの投資判断を行うに際しては、必ず当社が作成する「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断で行うようお願いいたします。「新株式発行並びに株式売出届出目論見書」（及び訂正事項分）は引受証券会社より入手することができます。また、本記者発表文に記載されている当社の計画、見積もり、予測、予想その他の将来情報については、本記者発表文の作成時点における当社の判断又は考えに過ぎず、実際の当社の経営成績、財政状態その他の結果は、経済状況の変化、市場環境の変化及び他社との競合、外国為替相場の変動等により、本記者発表文の内容又は本記者発表文から推測される内容と大きく異なることがあります。