

**2023年 6月期**  
**第2四半期**  
**決算説明会資料**

2023年 2月10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)



# FINANCIAL REPORT 2023

## -2nd quarter-

2023.2.10



設立	1997年7月												
資本金	2,693百万円												
事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 不動産開発販売<ul style="list-style-type: none"><li>・ 投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売</li><li>・ 分譲用マンション等の開発・販売</li><li>・ 戸建住宅の開発・販売</li><li>・ 事業用地の仕入販売 等</li></ul></li><li>■ 不動産仕入販売<ul style="list-style-type: none"><li>・ 中古マンション等の仕入販売 等</li></ul></li><li>■ その他不動産事業<ul style="list-style-type: none"><li>・ 不動産賃貸業 等</li></ul></li><li>■ ホテル事業</li><li>■ 第二種金融商品取引業</li></ul>												
役員員数	<table><tr><td>取締役</td><td>8名</td></tr><tr><td>監査役</td><td>3名</td></tr><tr><td>社員</td><td>43名</td></tr><tr><td>契約等</td><td>2名</td></tr><tr><td>子会社</td><td>7名</td></tr><tr><td><b>合計</b></td><td><b>63名</b></td></tr></table>	取締役	8名	監査役	3名	社員	43名	契約等	2名	子会社	7名	<b>合計</b>	<b>63名</b>
取締役	8名												
監査役	3名												
社員	43名												
契約等	2名												
子会社	7名												
<b>合計</b>	<b>63名</b>												
決算期	6月末日												
本社	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												



代表取締役会長兼CEO

**服部 信治**

Hattori Shinji

1950年6月29日生 福岡県出身 一級建築士

1974年4月 北斗建設(株)入社  
1976年8月 (株)核建築設計事務所入社  
1978年9月 カク建築設計事務所設立 代表  
1981年2月 名星建設(株)(現(株)イクス・アーク都市設計)設立参加  
1997年7月 当社設立 代表取締役社長  
2022年9月 代表取締役会長兼CEO(現任)

## 役員一覧

代表取締役会長兼CEO	服部 信治
代表取締役社長	田中 敦
常務取締役	赤井 渡
取締役	猪野 晃史
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	徳山 秀明
社外監査役	上山 聡子

## ■ 世界経済

- ロシアによるウクライナ侵攻が長期化
- アフターコロナにおける景気回復の中、インフレ対策として各国中央銀行が金融引き締め
- 世界経済は減速傾向ながらも底堅さを維持

## ■ 国内経済

- 日銀の金融緩和政策の継続に不透明感、急速な円安は一服し、資源価格も落ち着き
- 輸入物価の上昇や人手不足による人件費増加等によるコストアップが進行
- コロナ禍において抑えられていた個人消費活動の活発化
- インバウンド需要の回復により、サービス業を中心に、国内景気は緩やかに回復

## ■ 首都圏のマンション市場

- 分譲ファミリーマンションは数年来の価格高騰が続いたこともあり、売れ行きは鈍化傾向
- 投資用ワンルームマンションは低金利や円安を背景とした海外からの資金流入もあり、堅調
- 昨年12月に日銀が長期金利変動幅拡大を発表、金利や為替の動向に注意を要する状況

## ■ 開発環境

- 都心好立地の不動産の取得競争の激化は継続、用地購入は困難な状況
- 幅広いネットワークによる情報収集と安定した財務基盤により着実に資産は増加
- 今後は、これまで以上に選別した用地取得に努める
- 資金調達は、金融機関と良好な関係を維持
- 借地上のプロジェクト等の開発資金も含め、借入は順調
- 建設資材の価格上昇や人件費などのコストアップは、工事の早期発注により上昇幅を抑制
- 資材の供給不安等は、ゼネコン各社と協力しながら工期に遅延がないよう努力

## ■ 販売環境

- 内外投資家等による都心の投資用物件に対する需要は底堅く推移
- 今後は金融環境や市場動向の変化に十分留意し、適切なタイミングと価格による販売に努める

## ■ ホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)

- 国内旅行需要の回復やインバウンドの増加により、客室単価・稼働率が大きく改善
- 引続き黒字化に向けてより一層の努力

## 貸借対照表

- **総資産 428億64百万円(前期末比47億74百万円増加)**  
主な要因:都心好立地の用地を積極的に購入した結果、棚卸資産が増加
- **負債 286億99百万円(前期末比50億2百万円増加)**  
主な要因:前受金並びに用地購入に伴う長期借入金が増加
- **純資産 141億65百万円(前期末比2億28百万円減少)**  
主な要因:期末配当金支払が、親会社株主に帰属する四半期純利益を上回ったため減少

## 損益計算書

- 売上高は58億26百万円、営業利益は2億2百万円、経常利益は49百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は32百万円

主な要因:当第2四半期の業績予想値に対する進捗は低いが、これは当社グループの主軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・一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等がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なり、今期は第3四半期以降に売上計上が集中

## キャッシュ・フロー

- 営業活動によるC/F 主に棚卸資産の増加によりマイナス
- 投資活動によるC/F 主に不動産開発目的で取得した子会社株式の取得によりマイナス
- 財務活動によるC/F 主に自社開発用地の購入のための長期借入金による収入が、竣工・引渡しに伴う返済並びに配当金の支払いによる支出を上回ったためプラス

## 売上高・利益ともに概ね期初計画通りに推移

- 今期の連結業績予想に対する進捗率が低い主な要因は、当社の主軸事業である投資用ワンルームマンションの一棟販売（卸売り）の形態によるもの
- 用地の大きさや戸数、工期並びに販売価格等はプロジェクトごとに大きな差異があり、年度によっては竣工時期が同一四半期に集中
- 今期は投資用ワンルームマンション11棟586戸の販売を計画、上期販売実績は4棟149戸、及び用地1件の売却、残りは下期の販売予定
- 今期売上計上予定のプロジェクトはすべて契約済、売上高・利益ともに概ね期初計画通りに推移

## 今後の対処すべき課題

- 当社グループを取り巻く金融環境や不動産の市場動向を注視
- 都心好立地の土地を選別購入し、適時適切な販売に努め、ホテル事業を含めて利益の極大化を図る

## － 錦糸町VPJ －



所在地 東京都江東区毛利1丁目  
交通 JR・東京メトロ半蔵門線『錦糸町』駅  
徒歩7分  
都営新宿線・東京メトロ半蔵門線  
『住吉』駅 徒歩4分  
戸数 30戸  
竣工年 2022年

## － 春日PJ －



所在地 東京都文京区春日2丁目  
交通 東京メトロ南北線『後樂園』駅  
徒歩8分  
都営大江戸線『春日』駅 徒歩8分  
戸数 35戸  
竣工年 2022年

## － 大森町III PJ －



所在地 東京都大田区大森東4丁目  
交通 京浜急行本線『大森町』駅  
徒歩9分  
戸数 40戸  
竣工年 2022年

- 厳しい開発環境下においても、当社グループは安定的な収益を確保するため、競争力のある事業用地の取得が最重要課題

- 第2四半期は独自の用地情報収集などにより、用地取得が順調に進捗
- 今後も、優秀な仕入要員の採用を進めるほか、用地情報チャンネルの拡充、事業用地の価値を高めるプラン設計などに注力

- 当第2四半期における用地取得の成果

- 取得件数は8件
- エリアは、城東2件、城西2件、城南3件、城北1件とバランスよく取得

- 地域の賃貸需要に合わせたプラン設計～開発へ

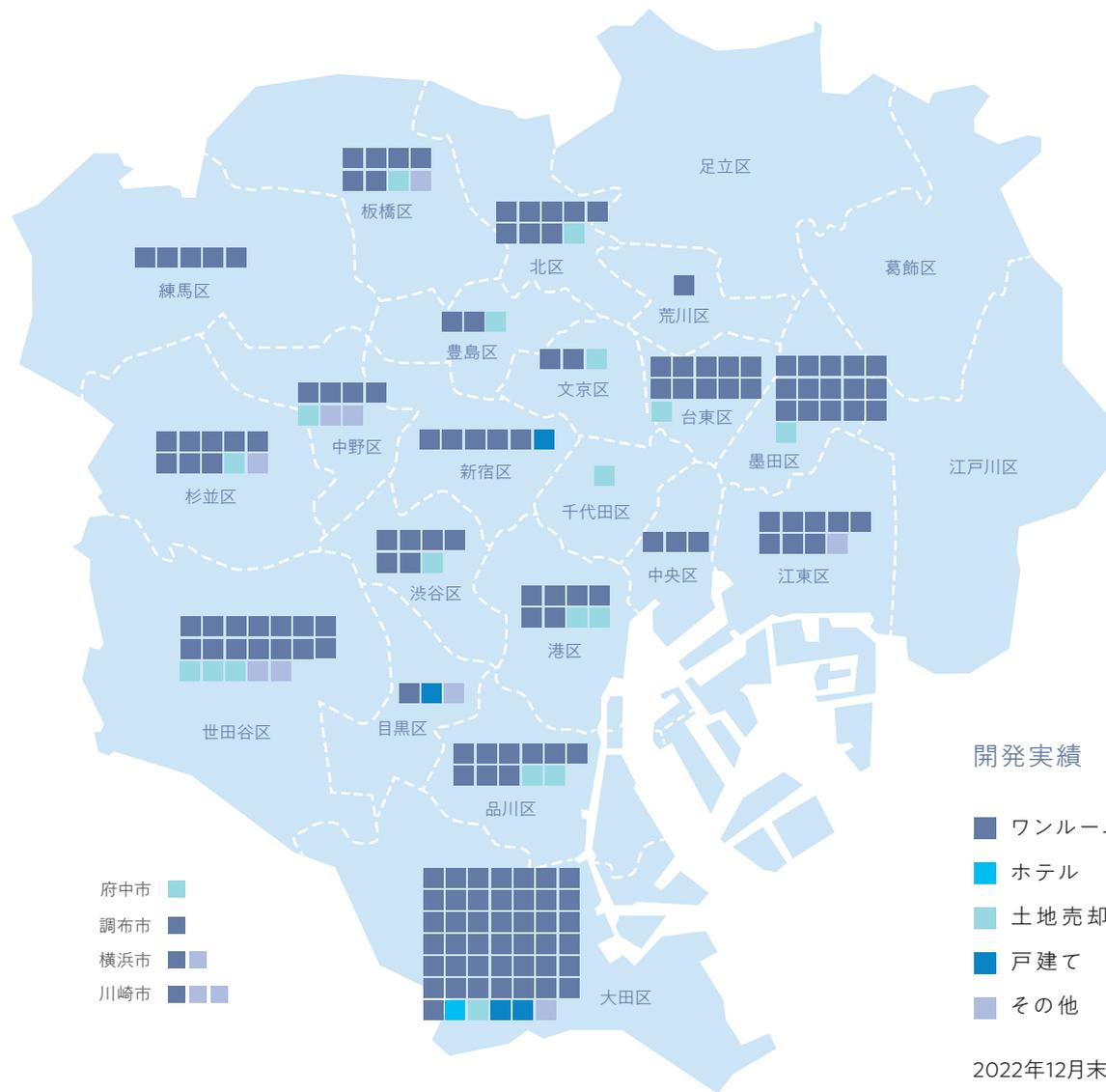
- 昨年の入居者アンケートでは、1Kより1DKの間取りに住みたい人が多い
- 供給が少ない1LDK、2DKの賃貸需要が堅調

当社グループの  
立地のこだわり

東京都23区内  
一部都下  
神奈川県

駅から  
徒歩10分以内

社内に設計部門  
変形地や狭小地も  
有効活用



- AACポスターコンペ2023とは、当社が主催する学生限定立体アートコンペ「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション」(AAC)のポスターデザインを募集するコンペ
- ポスターコンペの最優秀作品は、今年度のAACの募集告知用ポスターとして、今年4月(予定)から全国の美大・芸大、美術館、ギャラリー等に掲示
- 当社は、AACを通じて、美術(立体・デザイン)を学ぶ優秀な学生を発掘、支援を継続



## 募集概要

募集期間 2022年12月15日～  
2023年2月12日

最終審査 3月3日

賞金 最優秀賞(1点)20万円、  
入選(数点)3万円

※最優秀賞は、特典として、一流のアートディレクターによる個別のデザイン指導あり

## 審査員



上西 祐理

アートディレクター、  
グラフィックデザイナー



宮本 武典

キュレーター、  
東京藝術大学准教授



服部 信治

主催会社  
代表取締役会長兼CEO

- 当社グループは創業来、少数精鋭による独自のビジネスモデルにより業容を拡大
- 4年前の新卒採用再開を契機に、より一層の成長を図るため、社員全員の生産性向上、リスクリングを計画
- 具体的には役員を含めた階層別研修、コンプライアンス研修・IT/DX研修等を実施
- 当社グループがSDGsへの取り組みとして標榜している「人財育成」に資するものであり、「魅力的な職場づくり」の実現を目指す



グループ長研修



ハラスメント防止研修



リーダー研修

# 連結財務諸表

# 連結貸借対照表

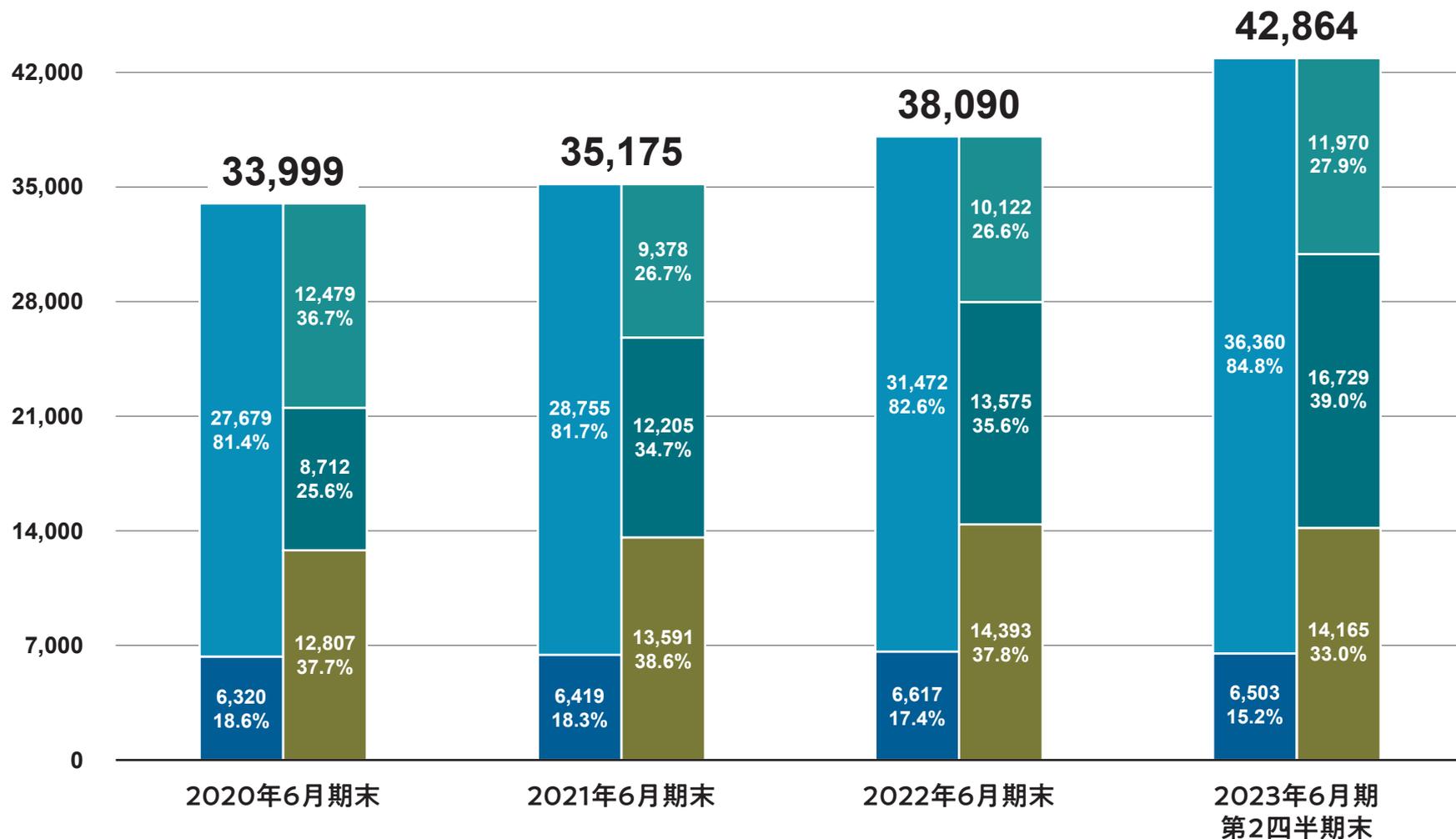
単位：百万円

	2022年6月期末		2023年6月期第2四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
<b>資産の部</b>					
<b>流動資産</b>	<b>31,472</b>	<b>82.6</b>	<b>36,360</b>	<b>84.8</b>	<b>4,888</b>
現金及び預金	8,495	22.3	5,583	13.0	△ 2,911
販売用不動産	2,288	6.0	616	1.4	△ 1,672
仕掛販売用不動産	20,424	53.6	29,862	69.7	9,438
その他	264	0.7	297	0.7	33
<b>固定資産</b>	<b>6,617</b>	<b>17.4</b>	<b>6,503</b>	<b>15.2</b>	<b>△ 113</b>
有形固定資産	5,996	15.7	5,909	13.8	△ 86
無形固定資産	3	0.0	3	0.0	0
投資その他の資産	618	1.6	590	1.4	△ 27
<b>資産合計</b>	<b>38,090</b>	<b>100.0</b>	<b>42,864</b>	<b>100.0</b>	<b>4,774</b>
<b>負債の部</b>					
<b>流動負債</b>	<b>10,122</b>	<b>26.6</b>	<b>11,970</b>	<b>27.9</b>	<b>1,847</b>
短期借入金	278	0.7	468	1.1	190
一年内返済予定の長期借入金	7,203	18.9	9,274	21.6	2,071
その他	2,640	6.9	2,227	5.2	△ 413
<b>固定負債</b>	<b>13,575</b>	<b>35.6</b>	<b>16,729</b>	<b>39.0</b>	<b>3,154</b>
長期借入金	13,463	35.3	16,361	38.2	2,898
その他	111	0.3	368	0.9	256
<b>負債合計</b>	<b>23,697</b>	<b>62.2</b>	<b>28,699</b>	<b>67.0</b>	<b>5,002</b>
<b>純資産の部</b>					
<b>株主資本</b>	<b>12,795</b>	<b>33.6</b>	<b>12,545</b>	<b>29.3</b>	<b>△ 250</b>
資本金	2,693	7.1	2,693	6.3	0
資本剰余金・利益剰余金	10,101	26.5	9,851	23.0	△ 250
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
非支配株主持分	1,597	4.2	1,619	3.8	21
<b>純資産合計</b>	<b>14,393</b>	<b>37.8</b>	<b>14,165</b>	<b>33.0</b>	<b>△ 228</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>38,090</b>	<b>100.0</b>	<b>42,864</b>	<b>100.0</b>	<b>4,774</b>

# 連結貸借対照表対比グラフ

■ 流動資産
 ■ 固定資産
 ■ 流動負債
 ■ 固定負債
 ■ 純資産

単位：百万円



単位：百万円

	2023年6月期 第2四半期		通期予想	構成比率 (%)
	金額	構成比率 (%)		
売上高	5,826	100.0	20,000	100.0
売上原価	4,903	84.2	16,100	80.5
売上総利益	923	15.8	3,900	19.5
販売費・一般管理費	720	12.4	1,600	8.0
営業利益	202	3.5	2,300	11.5
営業外収益	1	0.0	0	0.0
営業外費用	154	2.7	250	1.3
経常利益	49	0.9	2,050	10.3
特別利益	45	0.8	—	—
特別損失	5	0.1	—	—
税引前当期(四半期)純利益	90	1.5	2,050	10.3
法人税等(調整後)	35	0.6	657	3.3
当期(四半期)純利益	54	0.9	1,393	7.0
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	21	0.4	43	0.2
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	32	0.6	1,350	6.8
投資用ワンルームマンション等販売戸数	149		586	

# 連結損益の状況

単位：百万円

売上高(左軸)

1Q 2Q  
3Q 4Q

売上総利益

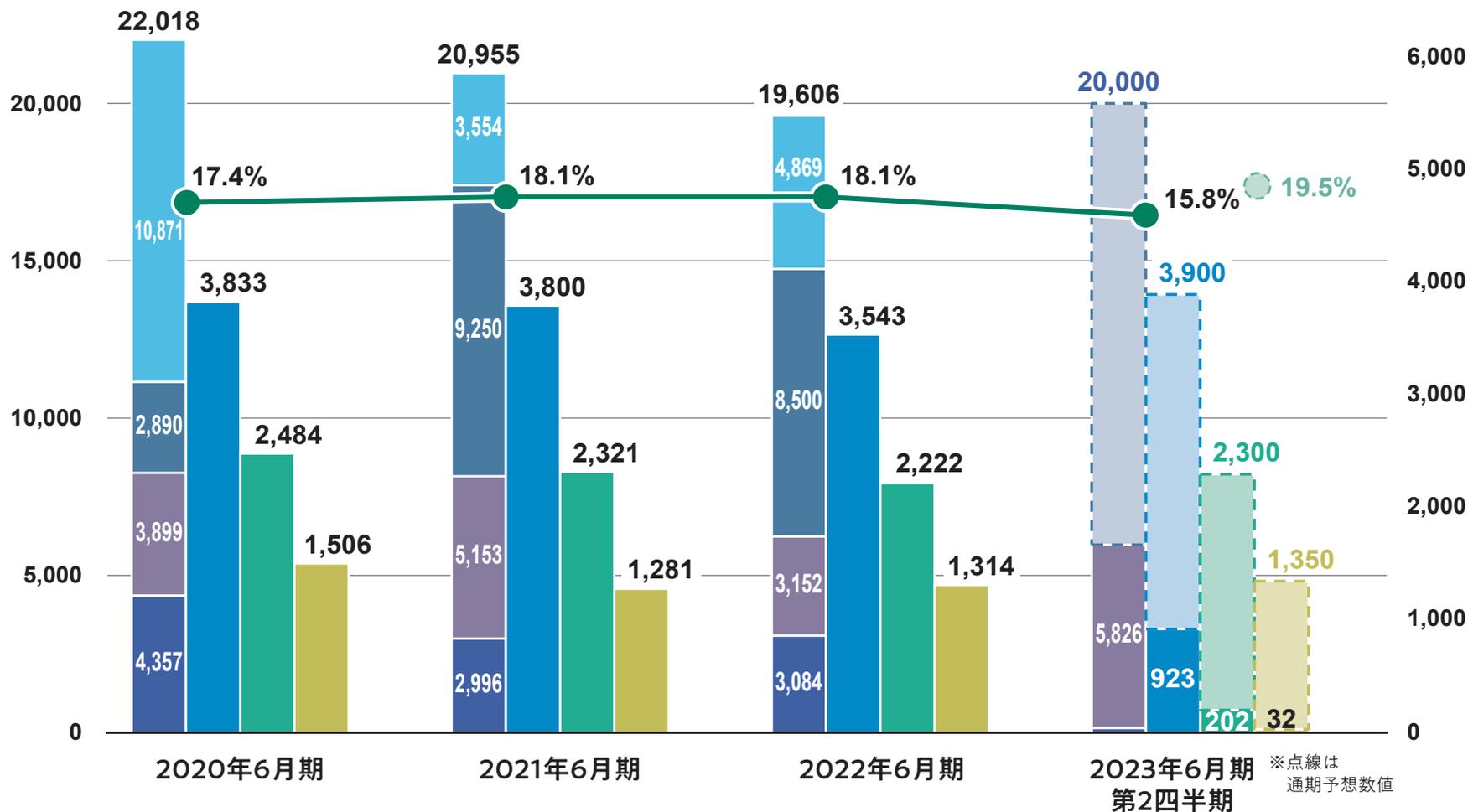
営業利益

親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益

売上総利益率

単位：百万円

25,000 7,000



単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2022年6月期第2四半期	2023年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 389	△ 7,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 398	△ 607
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 484	4,722
現金及び現金同等物の増減額	△ 1,271	△ 2,911
現金及び現金同等物の期首残高	7,193	8,485
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,921	5,573

## 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	31,374,100株
株主総数	21,604名

## 大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	5,616,000	17.90
(株)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
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	314,900	1.00
(株)明和	280,000	0.89
小幡正行	227,700	0.73
上田八木短資(株)	212,200	0.68
熊本久人	185,000	0.59
合計	8,572,600	27.32

## 所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数(株)	株式数比率(%)
個人・その他	22,376,894	71.32
その他国内法人	7,532,635	24.01
外国人	983,267	3.13
金融商品取引業者	440,842	1.41
金融機関	40,400	0.13
自己株式	62	0.00
合計	31,374,100	100.00

## その他株式の状況

区分	株式数(株)	比率(%)
少数特定者持株数	8,783,862	28.00
浮動株数	10,680,128	34.04

## 本資料のお取扱上のご注意

本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。

本資料を作成するに当たっては正確性を期すために慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。

本資料中の情報によって生じた損害については、当社は一切責任を負いません。

本資料中の業績予想並びに将来見通しは、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。

そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及又は記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることをご承知おきください。