

2024年 6月期
第2四半期
決算説明会資料

2024年 2月9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 2024

-2nd quarter-

2024.2.9



URBANET

設立 1997年7月

資本金 2,768百万円

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**

役職員数

取締役	8名
監査役	3名
社員	39名
契約等	5名
子会社	9名

合計 64名

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)



代表取締役社長

田中 敦

Tanaka Atsushi

1969年4月28日生 東京都出身

1998年 3月	当社入社
2003年 1月	取締役 都市開発事業部長
2018年 9月	常務取締役 常務執行役員 都市開発事業本部長
2019年10月	取締役副社長 上席執行役員 事業本部長
2022年 9月	代表取締役社長(現任)

▶ 世界経済

- 各国の急激な金融引締めの結果、景気の減速化とインフレの沈静化を経て、平常モードへ軟着陸を目指す
- 米中対立、ウクライナやガザ地区での紛争など地政学的リスクの高まり
- 中国の金融・不動産市場の問題、米国大統領選挙など、政治的な状況変化

▶ 国内経済

- 日銀の賃金上昇を伴う2%のインフレ目標と賃上げの連動が不十分という観点から、金融緩和政策が継続
- 好調な企業業績とPBRを意識した経営改善と海外からの資金流入により、株価は上昇
- 国内景気は当面、緩やかな回復が続く

▶ 首都圏のマンション市場

- 新築分譲マンションは都心を中心に好調が継続、平均価格は高騰
- 投資用ワンルームマンションは、国内ファンドからの引き合いが強い状況が続く

▶ 開発環境

- 都心のマンション用地取得競争は益々激化
- 建設資材の不足や価格上昇が続き、さらに人手不足も懸念
- 工事原価の上昇と2024年問題により工期の長期化懸念に直面
- 既存のゼネコン各社との協力や、新規ゼネコンの積極的な開拓等により、コスト削減と工期遅延の防止に対応

▶ 販売環境

- 主に国内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
- 当社の販売物件に引き合いが強い状態が継続
- 内外の金融環境や市場動向の変化に十分留意し、利益の極大化に努める

▶ ホテル事業（ホテルアジール東京蒲田）

- 国内旅行客やインバウンドの安定的な増加により、客室単価・稼働率が好調を維持
- 今後は様々な取り組みにより利益を積み増していく方針

貸借対照表

▶ 総資産 423億52百万円(前期末比18億84百万円減少)

主な要因:建設資材や人手不足が続く状況下において、綿密な工程管理によって各プロジェクトを無事に竣工・販売した結果、棚卸資産が減少したため

▶ 負債 267億87百万円(前期末比22億57百万円減少)

主な要因:売却が順調に進んだことから、用地購入資金返済により長期借入金が増加したため

▶ 純資産 155億65百万円(前期末比3億72百万円増加)

主な要因:親会社株主に帰属する四半期純利益が、期末配当金支払いによるマイナスを上回ったため

損益計算書

- ▶ 売上高は114億21百万円、営業利益は8億28百万円、経常利益は7億20百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は5億10百万円

主な要因：不動産開発販売事業にかかる投資用ワンルームマンション5棟342戸及び用地1件の売却、不動産仕入販売にかかる中古マンションの買取再販、並びにその他、不動産仲介及び不動産賃貸業等の収益によるもの

キャッシュ・フロー

- ▶ 営業活動によるC/F 主に棚卸資産の減少によりプラス
- ▶ 投資活動によるC/F 主に保険積立金の解約によりプラス
- ▶ 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返済並びに、配当金の支払いによりマイナス

当第2四半期は概ね計画どおりに推移

- 当第2四半期業績の、2024年6月期連結業績予想（2023年12月22日開示）に対する進捗率は、売上高は42.3%、営業利益は32.5%、経常利益は31.3%、親会社株主に帰属する当期純利益は32.9%という状況

主な要因：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開発・販売事業では、竣工に伴う売上計上の時期や金額、利益率がプロジェクトごと、年度ごとに異なることから四半期ごとの業績が変動することに起因

持続的成長と企業価値の増大に向けた取り組みを推進

- 不動産事業、ホテル事業の両面で、引き続き売上計上と利益の極大化を図る
- 既存事業の強化とM&Aの活用による事業領域の拡大を通じて、持続的成長と企業価値の増大を図る

(今期の取り組み)

- 株式会社ストレージ王との業務提携による用地候補等の情報交換、新規プロダクトの検討等（2023年11月8日開示）
- 株式会社ケーナインの完全子会社化（Topics「ケーナイン社のM&A」参照）

－ 西大井プロジェクト －



所在地 東京都品川区二葉二丁目
交通 JR『西大井』駅 徒歩8分
東急大井町線『下神明』駅 徒歩8分
構造規模 鉄筋コンクリート造 地上6階 81戸
竣工 2023年

－ 王子プロジェクト －



所在地 東京都北区王子二丁目
交通 東京メトロ南北線『王子』駅 徒歩3分
JR『王子』駅 徒歩5分
都電荒川線『王子駅前』駅 徒歩6分
構造規模 鉄筋コンクリート造 地上11階 67戸
竣工 2023年

当社は持続的な成長の実現を図るため、M&Aをこれまで以上に推進

2023年12月22日開催の取締役会にて、株式会社ケーナイン（以下「ケーナイン社」）の普通株式の全てを取得（M&A）し、子会社化することを決議、同日に株式譲渡契約を締結

アーバネットグループ

当社

- 開発エリアは東京23区内
- 投資用マンション1棟卸 (BtoB)
- プラン設計は自社、建築工事はアウトソーシング



ケーナイン社

- 開発エリアは東京都南西部並びに神奈川県北部（横浜・川崎）
- BtoC向け戸建、テラスハウス等の分譲
- 建築工事部門を有する

アーバネットリビング

- 賃貸管理・戸別販売 (BtoC)

期待できるシナジー効果

- ▶ 開発エリアの拡大
- ▶ 事業領域の拡大
- ▶ 経営資源の獲得
- ▶ 情報のグループ共有

企業価値の向上・
持続的成長

【ケーナイン社の概要】

会社名	株式会社ケーナイン
設立	2008年12月4日
資本金	20百万円
代表者	代表取締役 古郡祐一
所在地	東京都世田谷区三軒茶屋1-37-2
事業内容	不動産の売買、仲介、賃貸借、管理、建設事業等
直近業績	(2022年11月期) 売上高 3億20百万円 経常利益 2億20百万円 当期純利益 1億60百万円

【今後のスケジュール】

2024年2月29日(予定) 株式譲渡実行日

※2024年6月期第3四半期より連結子会社

【ケーナイン社の施工実績】



FOLS栗平ヒルズ(神奈川県川崎市麻生区) 建売住宅



リムテラス池上 ザ・クラス(東京都大田区)テラスハウス

当社では、2023年2月に竣工したZEH-M 1号物件「メイクス氷川台アジュールコート」に引き続き、2号、3号となる「ZEH-M Oriented」※投資用ワンルームマンションの開発に着手しましたので、お知らせいたします。

名称：(仮称)方南町Ⅲプロジェクト



所在地 東京都杉並区堀ノ内二丁目
 地積 534.46㎡
 延床面積 1,419.80㎡
 構造規模 鉄筋コンクリート造
 地上5階 36戸
 竣工 2024年12月末(予定)



名称：(仮称)中村橋Vプロジェクト



所在地 東京都練馬区貫井一丁目
 地積 670.64㎡
 延床面積 1,625.73㎡
 構造規模 鉄筋コンクリート造
 地上5階 43戸
 竣工 2025年1月末(予定)



※「ZEH-M Oriented」とは、外皮の断熱性能を大幅に高め、高効率設備の導入により、快適な室内環境を保ちつつ大幅な省エネ(断熱性能を満たし、省エネ率(再エネ除く)20%以上削減)実現の要件を満たしたマンションです。

2023年12月、国連UNHCR協会を通じて、ウクライナ及びヨーロッパ地域での救援活動に対して100万円を寄付

義援金は、国連UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)が、極寒のウクライナ及びヨーロッパ地域で避難を強いられる難民の方々に対し実施する防寒具等の供与のために活用



国連UNHCR協会理事・事務局長
川合 雅幸氏

当社代表取締役会長兼CEO
服部 信治



ウクライナでの防寒支援/国連UNHCR協会提供
© Humanitarian Mission Proliska/UNHCR/Artur Ulianytskyi

今後も、当社は「人々の安全で快適な『暮らし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」という企業理念に基づき、事業活動等を通じて社会の課題解決に取り組んでまいります。

連結財務諸表

連結貸借対照表

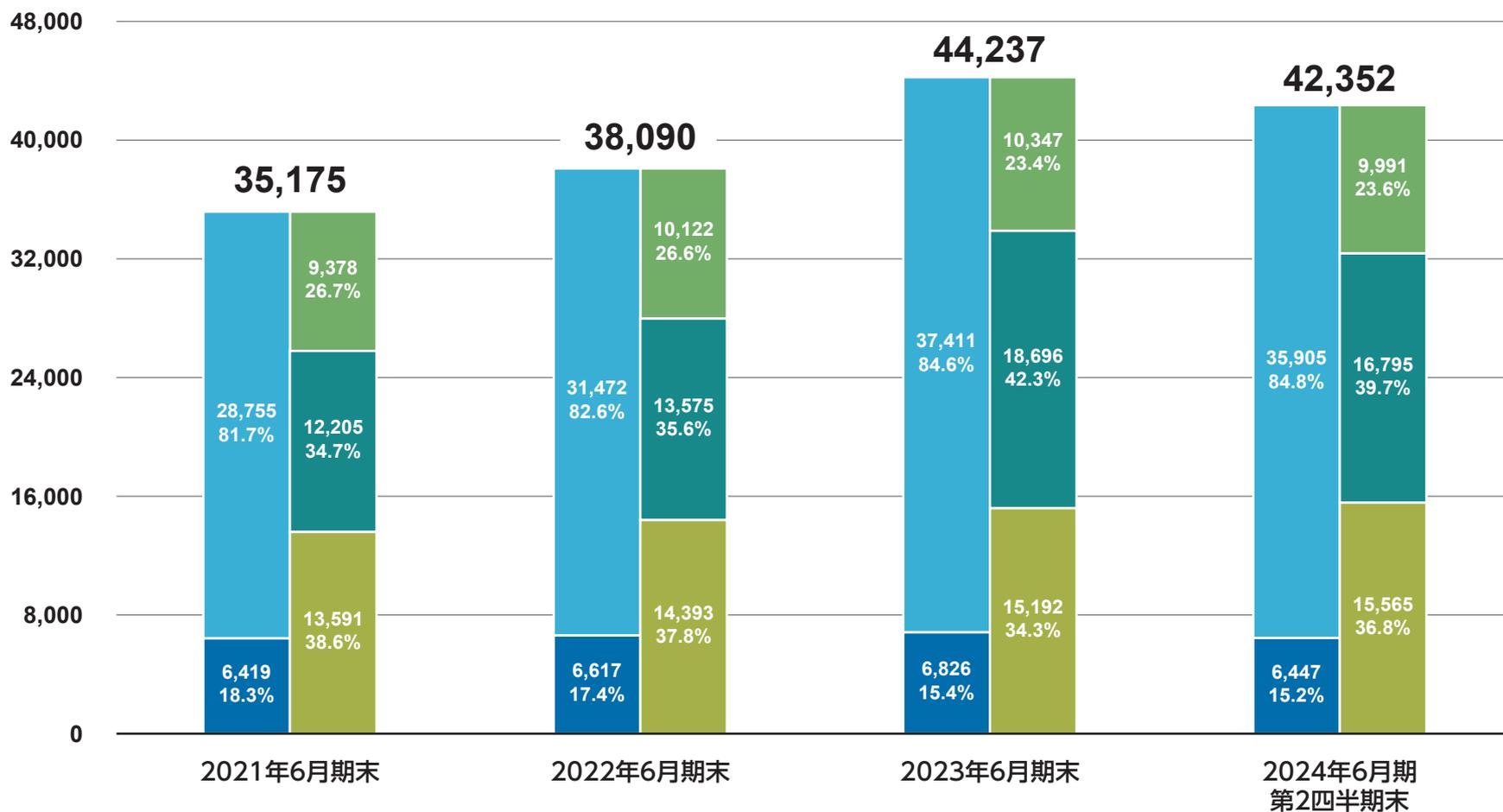
単位：百万円

	2023年6月期末		2024年6月期第2四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	37,411	84.6	35,905	84.8	△ 1,505
現金及び預金	9,141	20.7	9,477	22.4	336
販売用不動産	85	0.2	—	0.0	△ 85
仕掛販売用不動産	27,979	63.2	26,244	62.0	△ 1,735
その他	205	0.5	183	0.4	△ 22
固定資産	6,826	15.4	6,447	15.2	△ 379
有形固定資産	5,853	13.2	5,787	13.7	△ 66
無形固定資産	2	0.0	2	0.0	△ 0
投資その他の資産	970	2.2	657	1.6	△ 312
資産合計	44,237	100.0	42,352	100.0	△ 1,884
負債の部					
流動負債	10,347	23.4	9,991	23.6	△ 356
短期借入金	312	0.7	354	0.8	42
一年内返済予定の長期借入金	7,651	17.3	7,563	17.9	△ 87
その他	2,384	5.4	2,073	4.9	△ 310
固定負債	18,696	42.3	16,795	39.7	△ 1,901
長期借入金	18,271	41.3	16,367	38.7	△ 1,904
その他	424	1.0	427	1.0	3
負債合計	29,044	65.7	26,787	63.3	△ 2,257
純資産の部					
株主資本	13,551	30.6	13,898	32.8	346
資本金	2,693	6.1	2,768	6.5	74
資本剰余金・利益剰余金	10,984	24.8	11,255	26.6	271
自己株式	△ 126	△ 0.3	△ 126	△ 0.3	△ 0
新株予約権	—	—	4	0.0	4
非支配株主持分	1,641	3.7	1,663	3.9	21
純資産合計	15,192	34.3	15,565	36.8	372
負債及び純資産合計	44,237	100.0	42,352	100.0	△ 1,884

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

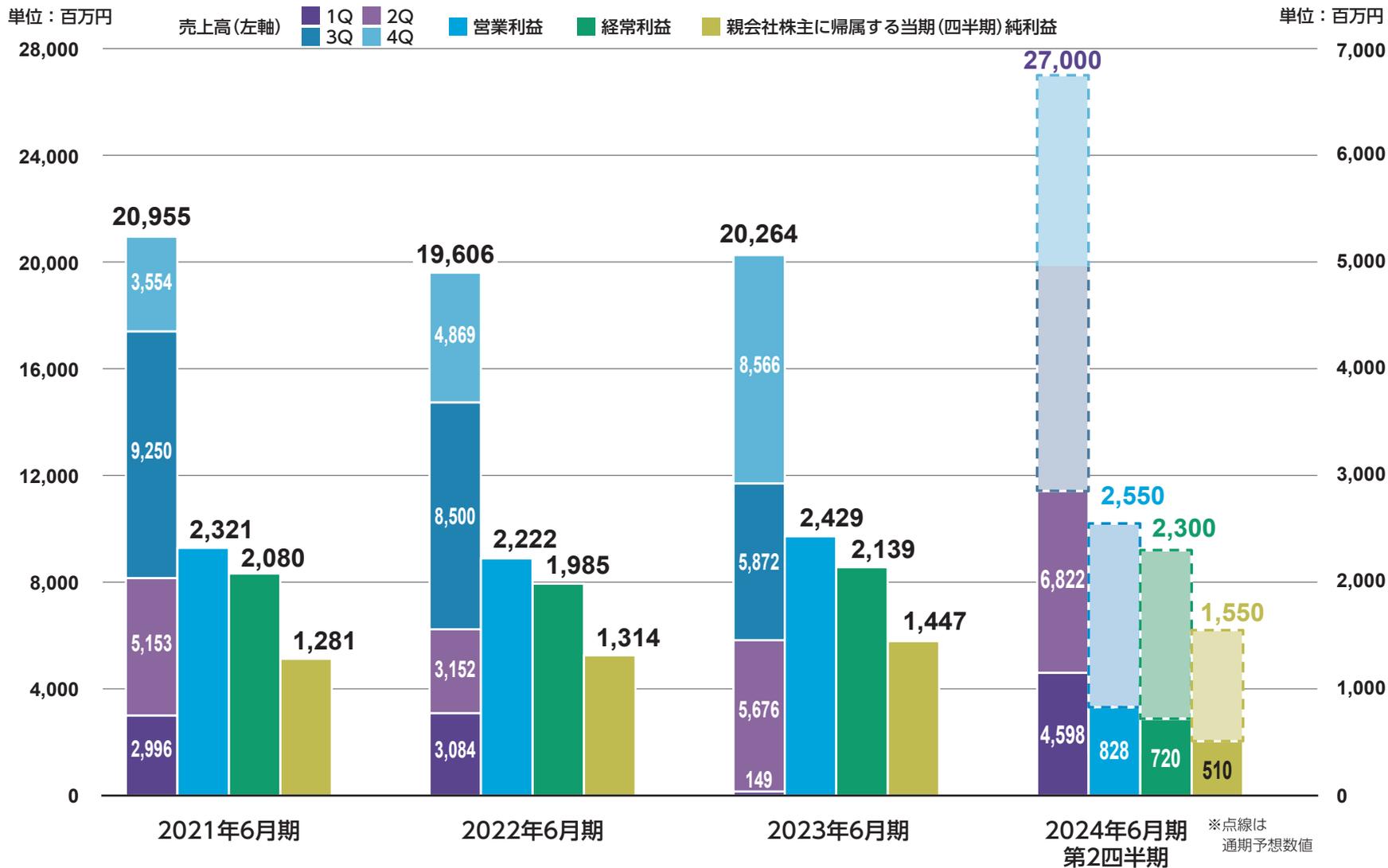
	2024年6月期 第2四半期		通期予想 (2023年12月22日修正)	構成比率 (%)
	金額	構成比率 (%)		
売上高	11,421	100.0	27,000	100.0
売上原価	9,801	85.8		
売上総利益	1,619	14.2		
販売費・一般管理費	791	6.9		
営業利益	828	7.3	2,550	9.4
営業外収益	29	0.3		
営業外費用	138	1.2		
経常利益	720	6.3	2,300	8.5
特別利益	85	0.7		
税金等調整前四半期純利益	805	7.1		
法人税等(調整後)	273	2.4		
四半期純利益	532	4.7		
非支配株主に帰属する四半期純利益	21	0.2		
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	510	4.5	1,550	5.7

投資用ワンルームマンション等販売戸数

342

651

連結損益の状況



単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2023年6月期第2四半期	2024年6月期第2四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,025	2,079
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 607	372
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,722	△ 2,115
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,911	336
現金及び現金同等物の期首残高	8,485	9,131
現金及び現金同等物の四半期末残高	5,573	9,467

▶ 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	31,774,100株
株主総数	22,483名

▶ 大株主 (上位10位)

株主名	持株数(株)	持株比率 (%)
(株)服部	5,016,000	15.79
マイルストーンキャピタルマネジメント(株)	601,000	1.89
(株)合田工務店	588,000	1.85
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	452,700	1.42
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	430,722	1.36
JPモルガン証券(株)	417,900	1.32
(株)日本カストディ銀行(信託口)	402,400	1.27
服部弘信	384,000	1.21
服部信治	350,000	1.10
塩田浩二	346,100	1.09
合計	8,988,822	28.29

▶ 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	20,733,387	65.25
その他国内法人	7,528,966	23.70
外国人	1,633,375	5.14
金融商品取引業者	1,225,209	3.86
金融機関	250,700	0.80
自己株式	402,463	1.27
合計	31,774,100	100.00

※自己株式には、当社の取締役(社外取締役は除く。)に対し、信託を用いた株式報酬制度の導入により採用した信託口が保有する当社株式を含めております。

▶ その他株式の状況

区分	株式数(株)	比率 (%)
少数特定者持株数	9,200,085	28.95
浮動株数	10,337,982	32.54

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。