

2023年6月期
第1四半期
決算説明会資料

2022年11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 2023

-1st quarter-

2022.11.9



設立	1997年7月
資本金	2,693百万円
事業内容	<ul style="list-style-type: none">■ 不動産開発販売<ul style="list-style-type: none">・ 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<ul style="list-style-type: none">・ 中古マンション等の仕入販売 等■ その他不動産事業<ul style="list-style-type: none">・ 不動産賃貸業 等■ ホテル事業■ 第二種金融商品取引業
役員数	取締役 8名 監査役 3名 社員 43名 契約等 2名 子会社 7名 合計 63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)

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

- 新型コロナウイルスの感染状況が落ち着き、サプライチェーンの混乱は徐々に収束
- 世界経済は正常化しつつある一方で、ロシアによるウクライナ侵攻が長期化
- 資源や食料品価格は高止まりし、各国は、物価上昇を抑えるために異例の大幅利上げを継続
- インフレ抑制が景気の後退を招かないよう苦慮

■ 国内経済

- 日銀の金融緩和維持が当面継続
- 急速な円安となり、輸入物価の上昇によるコストアップが進行
- 行動制限の緩和や観光振興策の実施、水際対策の変更によるインバウンド需要増加
- 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好調を維持
- 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が継続し、堅調

■ 開発環境

- 都心好立地の不動産の取得競争は激化しており、用地購入は引き続き困難な状況
- 金融機関との関係は良好を維持し、開発用地購入資金の借入れは順調
- 円安等による建設資材の価格上昇については、工事の早期発注に努め、コストアップ抑制に努める
- 工事現場では感染対策を継続実施
- 建設資材の不足等が工期に影響しないよう、ゼネコン各社と協力しながら工程管理に努めている

■ 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て、適切なタイミングを見極め、利益の極大化に努めていく

■ ホテル事業(ホテルアジュール東京蒲田)

- 2020年10月のオープン以降、コロナ禍の影響を強く受ける
- 昨今の政府や自治体の観光支援策並びに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
- 今後の黒字化に向けて一層の努力

貸借対照表

- **総資産 407億89百万円(前期末比26億98百万円増加)**
主な要因:大型物件を含めた積極的な用地購入による棚卸資産の増加
- **負債 268億96百万円(前期末比31億99百万円増加)**
主な要因:配当・納税等に関する短期借入金並びに、用地購入に伴う長期借入金の増加
- **純資産 138億92百万円(前期末比5億円減少)**
主な要因:期末配当金の支払いに加え、四半期純損失計上によるもの

損益計算書

- 売上高は1億49百万円、営業損失は2億72百万円、経常損失は3億59百万円、親会社株主に帰属する四半期純損失は2億29百万円

主な要因:当第1四半期は主力事業である不動産開発販売事業において物件の竣工引渡し(=売上計上)がなかったため。今期は、物件の竣工引渡し時期が第3四半期以降に集中。当社の四半期ごとの業績は、物件の竣工引渡し時期により、偏りが生じる

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 主に保険積立金の解約によりプラス
- 財務活動によるC/F 自社開発用地の購入のための長期借入金による収入が、配当金の支払いによる支出を上回ったためプラス

当期は概ね期初計画通りに推移

- 投資用ワンルームマンション等586戸の販売を計画、うち562戸は売買契約済、残り1棟24戸は売買契約予定、現時点で概ね連結業績予想通りに進行中
- 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)の形態は平準化しづらく偏る傾向にある
- 用地の大きさや戸数、工期並びに販売価格等は各プロジェクトごとに大きな差異があり、今期は第3四半期以降に竣工時期が集中(586戸中452戸)

来期以降の課題

- 最大の課題は、来期以降のプロジェクトに関する用地購入であり、借地権案件や戸数100戸以上の大型物件を含め、積極的に対応

－ アジールコート大森西 －



所在地 東京都大田区大森西5丁目
交通 京急本線『大森町』駅 徒歩8分
戸数 69戸
竣工年 2022年

－ メイクス笹塚アジールコート －



所在地 東京都渋谷区笹塚2丁目
交通 京王線『代田橋』駅 徒歩6分
京王線『笹塚』駅 徒歩8分
戸数 69戸
竣工年 2022年

- 株主総会後の臨時取締役会において、新経営体制が決定
- 新経営体制の特徴
 - ・ 代表取締役2名体制
 - ・ 実績・経験豊富な事業本部長が新たに取締役就任
 - ・ 社外監査役に初の女性就任
- 2007年新卒入社の若手社員を設計部門長(企画建設部長)に起用
今後も、若手社員の育成や女性幹部の登用を積極的に行っていく



代表取締役社長
田中 敦

代表取締役会長兼CEO
服部 信治

当社の主な開発エリア(都心、駅から徒歩10分圏内)は
競争が激しく用地確保が非常に難しい現状



新たなマンション開発形態として、

■ (1) 借地権マンションの開発

- 当第1四半期に、借地上の開発案件を契約
- 宗教法人、一般法人など、土地を手放したくない所有者の土地に対し借地権の設定によるマンション開発は、融資面などで難易度が高いが、積極的に取り組んでいく

■ (2) 底地権、借地権が複雑に入り組んだ土地の整理を伴う開発

- 子会社に専門部署設置

■ (3) 入居者がいる築古のマンションの購入・開発



今後も、様々なアプローチにより、開発用地の確保を進めていく

2022年11月1日、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

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。



国連UNHCR協会
理事・事務局長 川合 雅幸氏

国連UNHCR協会とは、国連の難民支援機関であるUNHCR(国連難民高等弁務官事務所)の活動を支える日本の公式支援窓口であり、特定非営利活動法人です。

当社主催の学生限定立体アートコンペAAC2022

10月17日に最終審査が行われ、最優秀賞及び優秀賞が決定

- 最優秀賞受賞者1名には表彰盾及び賞金100万円を授与
最優秀賞の作品は、実際に当社施工の新築マンション
「(仮称)錦糸町V」のエントランスホールに常設展示
- 優秀賞受賞者2名には表彰盾と賞金20万円を授与

当社グループでは、今後もこのコンペを継続することによって、勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成に努め、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。



(仮称) 錦糸町V 外観パース



Photo: Keizo Kioku

保坂 健二郎 Kenjiro HOSAKA

滋賀県立美術館ディレクター(館長)



岩渕 貞哉 Teiya IWABUCHI

「美術手帖」総編集長



大竹 利絵子 Rieko OTAKE

彫刻家



服部 信治 Shinji HATTORI

AAC主催会社 代表取締役会長 兼 CEO

最優秀賞



「千種万花(せんしゅばんか)」

平尾 祐里菜(ひらお ゆりな)

広島市立大学大学院 芸術学研究科 造形計画研究 金属造形

AACに関しては、公式サイトがございますので
そちらをご確認ください。

AAC公式サイトURL : <https://aac.urbanet.jp/>



優秀賞



「サクラの柱」

袁 方洲(えん ほうしゅう)

東京藝術大学大学院 美術研究科
工芸専攻 陶芸(ガラス造形)研究分野 博士2年



「杜の黎明(もりのれいめい)」

中居 瑞菜子(なかい みなこ)

東京藝術大学大学院 美術研究科
工芸専攻 漆芸領域

アーバネットグループのサステナビリティに関する取り組み状況を
発信するWEBサイトを公開しています。CSRやSDGsに関する活
動の詳細につきましては、WEBサイトをご確認ください。

URL : <https://www.urbanet.jp/>



連結財務諸表

連結貸借対照表

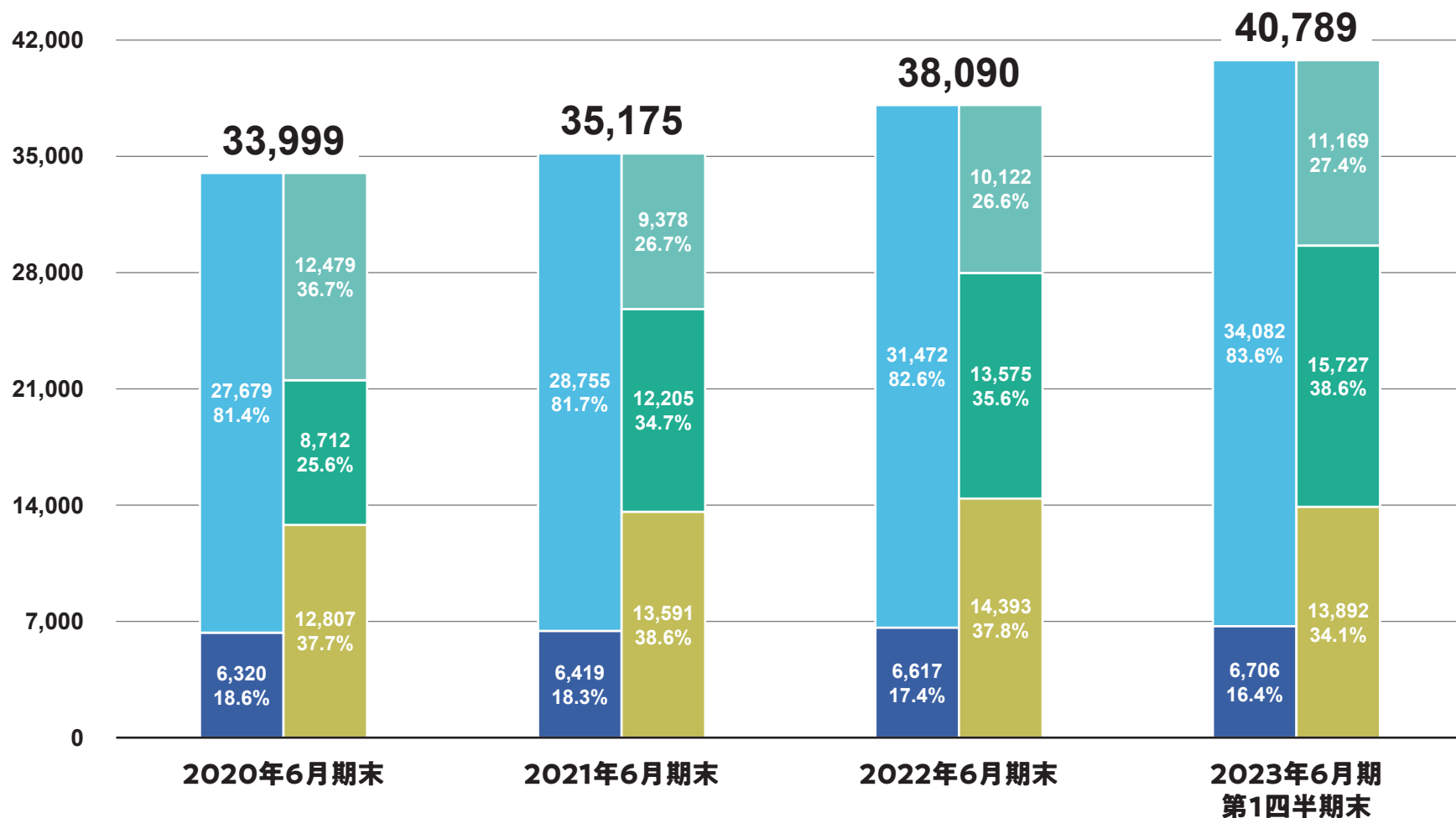
単位：百万円

	2022年6月期末		2023年6月期第1四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
資産の部					
流動資産	31,472	82.6	34,082	83.6	2,609
現金及び預金	8,495	22.3	6,016	14.8	△ 2,478
販売用不動産	2,288	6.0	2,301	5.6	12
仕掛販売用不動産	20,424	53.6	25,568	62.7	5,143
その他	264	0.7	195	0.5	△ 68
固定資産	6,617	17.4	6,706	16.4	88
有形固定資産	5,996	15.7	5,989	14.7	△ 7
無形固定資産	3	0.0	2	0.0	△ 0
投資その他の資産	618	1.6	714	1.8	96
資産合計	38,090	100.0	40,789	100.0	2,698
負債の部					
流動負債	10,122	26.6	11,169	27.4	1,047
短期借入金	278	0.7	879	2.2	601
一年内返済予定の長期借入金	7,203	18.9	7,856	19.3	653
その他	2,640	6.9	2,434	6.0	△ 206
固定負債	13,575	35.6	15,727	38.6	2,151
長期借入金	13,463	35.3	15,611	38.3	2,148
その他	111	0.3	115	0.3	3
負債合計	23,697	62.2	26,896	65.9	3,199
純資産の部					
株主資本	12,795	33.6	12,283	30.1	△ 511
資本金	2,693	7.1	2,693	6.6	0
資本剰余金・利益剰余金	10,101	26.5	9,589	23.5	△ 511
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 0	△ 0.0	0
非支配株主持分	1,597	4.2	1,608	3.9	10
純資産合計	14,393	37.8	13,892	34.1	△ 500
負債及び純資産合計	38,090	100.0	40,789	100.0	2,698

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



連結損益計算書

単位：百万円

	2023年6月期 第1四半期	
	金額	構成比率(%)
売上高	149	100.0
売上原価	80	53.9
売上総利益	68	46.1
販売費・一般管理費	341	228.3
営業利益(※)	△ 272	△ 182.2
営業外収益	0	0.6
営業外費用	87	58.8
経常利益(※)	△ 359	△ 240.4
特別利益	45	30.6
税引前当期(四半期)純利益(※)	△ 313	△ 209.8
法人税等(調整後)	△ 95	△ 63.8
当期(四半期)純利益(※)	△ 218	△ 146.0
非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益	10	7.3
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益(※)	△ 229	△ 153.3

通期予想	構成比率(%)
20,000	100.0
16,100	80.5
3,900	19.5
1,600	8.0
2,300	11.5
0	0.0
250	1.3
2,050	10.3
—	—
2,050	10.3
657	3.3
1,393	7.0
43	0.2
1,350	6.8

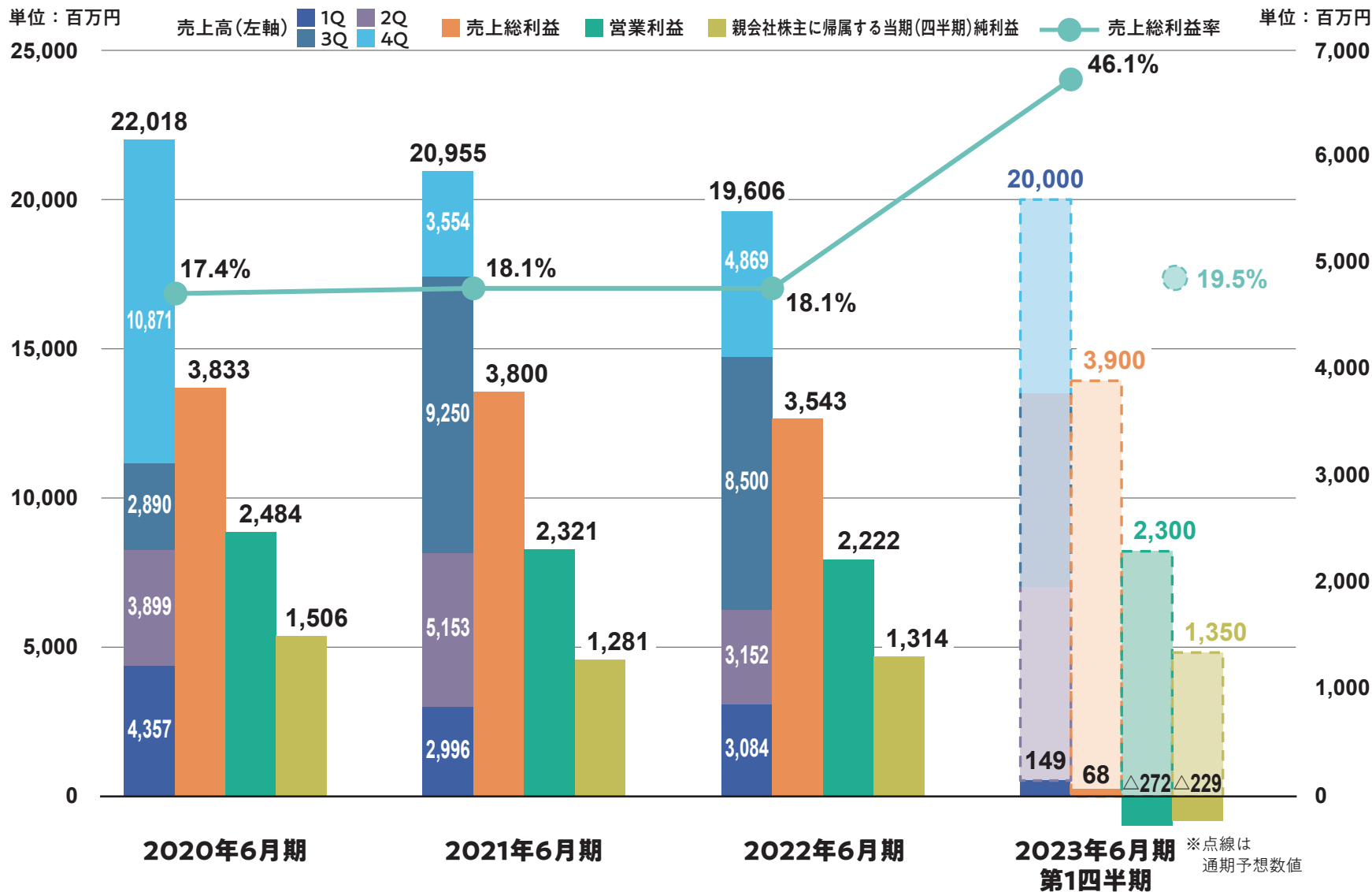
投資用ワンルームマンション等販売戸数

0

586

※各利益の(△)は損失

連結損益の状況



連結キャッシュ・フロー計算書

単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2022年6月期第1四半期	2023年6月期第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 474	△ 5,667
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8	25
財務活動によるキャッシュ・フロー	14	3,162
現金及び現金同等物の増減額	△ 468	△ 2,478
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	6,724	6,006

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	20,993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
東京短資(株)	610,400	1.95
(株)合田工務店	588,000	1.87
塩田浩二	414,800	1.32
(株)SBI証券	409,355	1.30
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	228,500	0.73
合計	9,195,955	29.31

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	21,395,642	68.20
その他国内法人	7,932,435	25.28
金融商品取引業者	982,893	3.13
外国人	1,013,768	3.23
金融機関	49,300	0.16
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	9,407,217	29.98
浮動株数	10,397,479	33.14

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があることをご承知おきください。