

2023年 6月期
第3四半期
決算説明会資料

2023年 5月11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

-3rd quarter-

2023.5.11



| | |
|------|--|
| 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 42名 契約等 4名 子会社 7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)

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

- ウクライナ紛争は長期化するも、「脱コロナ禍」により、各国の経済活動の正常化が進行
- インフレ抑制を目的とした金融引締めของ副作用として、欧米の一部で金融不安が発生
- 景気後退懸念など先行きの不透明感が増加

■ 国内経済

- 為替相場やエネルギー価格の安定により、個人消費の持ち直しや企業収益が改善
- 賃上げによる個人消費の底上げやインバウンドの増加など、国内景気は緩やかに拡大予想
- 今後、人手不足による機会損失、物価高による景気の下押し圧力や世界景気の減速などの逆風には十分留意

■ 首都圏のマンション市場

- 分譲ファミリーマンションはコロナ禍の収束を背景に、リモートから出社への流れもあり、価格の高止まりが継続
- 投資用ワンルームマンションは、日銀の金融緩和政策も当面維持される見込みであることから堅調
- 外資系の投資家等は世界的な金融情勢の動向に敏感に反応するため、市場動向に益々注意を要する状況

■ 開発環境

- 都心の不動産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
- 今後も、これまで以上に選別した好立地の用地取得に努め、持続的な成長を目指す
- 資金調達は、既存の取引金融機関と良好な関係を維持
- 毎年、新規の金融機関と取引を開始するなど、調達の多様化を図り、金融不安にも対応
- 建設資材や人件費等のコストアップには、工事の早期発注により上昇幅を抑制
- 資材の供給不安等にも、ゼネコン各社と協力しながら工期の遅延を防止

■ 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を実行

■ 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
- 足元では単月の黒字化を達成しており、今後は安定的な黒字体質の構築を図る

貸借対照表

- **総資産 461億25百万円(前期末比80億34百万円増加)**
主な要因:都心好立地の用地を選別しつつも積極的に購入した結果、棚卸資産が増加
- **負債 319億84百万円(前期末比82億87百万円増加)**
主な要因:買掛金並びに用地購入に伴う長期借入金が増加
- **純資産 141億40百万円(前期末比2億52百万円減少)**
主な要因:期末配当金等の支払いが、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116億98百万円、営業利益は8億68百万円、経常利益は6億38百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は4億6百万円

主な要因:当第3四半期の進捗は、業績予想値に対して低いですが、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4四半期に売上計上が集中

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

- 当第3四半期の業績は、今期の連結業績予想に対する進捗率が低い状況
- この主たる要因は、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、当第3四半期販売実績は9棟330戸及び用地1件の売却、残りは第4四半期の販売予定
- 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、現時点では発表済みの連結業績予想は十分達成可能

今後の対処すべき課題

- 第4四半期に売上計上予定のプロジェクトを確実に竣工・引渡
- 金融環境や不動産の市場、並びに工事原価の動向を注視しつつ、都心好立地の土地を選別購入し適時適切な販売に努める
- ホテル事業を含めて利益の極大化を図る

－ ステージグランデ台東根岸アジュールコート －



所在地 東京都台東区根岸5丁目
交通 東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 徒歩4分
東京さくらトラム「三ノ輪橋」駅 徒歩9分
戸数 69戸
竣工年 2023年

－ アークマーク八丁堀アジュールコート －



所在地 東京都中央区湊1丁目
交通 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩4分
東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩9分
東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩10分
戸数 34戸
竣工年 2023年

- 首都圏初となるZEH 評価基準 ZEH-M Oriented 仕様の投資用ワンルームマンション「メイクス氷川台アジュールコート」が、2023年2月末日に竣工・引渡し完了



立体アートとアプローチ



メイクス氷川台アジュールコート

所在地 東京都練馬区早宮1丁目
交通 東京メトロ副都心線・有楽町線
「氷川台」駅 徒歩6分
戸数 36戸
竣工年 2023年

(参考) ZEH-M Oriented 仕様とは

- ・住宅の窓や外壁などの外皮基準に定められた地域の断熱性能に全住戸が適合
- ・共用部を含むマンション全体で基準一次エネルギー消費量から20%以上の削減(再生可能エネルギーを除く)

メリット1 快適で健康的な暮らし

高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、快適な生活を送れるだけでなく、急激な温度変化で起こるヒートショックによる事故を予防

ZEH-M Orientedの断熱性能 (メイクス氷川台アジュールコート仕様)

断熱性能を高める

住戸天井

| | |
|------------------|------------|
| 標準仕様 | 直天井 |
| ZEH-M Oriented仕様 | 断熱材吹付20mm厚 |

天井はスラブ下を断熱施工して二重天井に。居室の断熱性能を高めています。

熱橋折り返し断熱追加
熱橋部補強断熱
天井追加 (スラブ下断熱施工) ※一部住戸のみ

バルコニー 居室 廊下 玄関

※概念図

住戸サッシ

| | |
|------------------|------------------------|
| 標準仕様 | アルミサッシ・単板ガラス6mm |
| ZEH-M Oriented仕様 | 樹脂+アルミ複合サッシ Low-E複合ガラス |

窓は樹脂+アルミ複合サッシとLow-Eガラスで優れた断熱性能を発揮します。

中空層
Low-E金属膜
樹脂(障子)
樹脂(枠)
アルミ(障子)
アルミ(枠)
ガラス
スペーサー
乾燥剤

※概念図

断熱材仕様(壁)

| | |
|------------------|-----------------|
| 標準仕様 | 硬質ウレタンフォーム25mm厚 |
| ZEH-M Oriented仕様 | 硬質ウレタンフォーム50mm厚 |

断熱性を高めると部屋間の温度差が小さく、ヒートショックなどのリスク軽減にもつながります。

| 断熱性が低いと | 断熱性を高めると |
|---------------|--------------|
| リビング 廊下など | リビング 廊下など |
| | |
| 冬はリビングからでると寒い | 廊下もトイレもあたたかい |

※概念図

メリット2 省エネで経済的な暮らし

高い断熱性能や高効率設備の利用により、月々の光熱費を削減。実際の光熱費は各世帯の使用状況により異なるが、2023年1月時点の東京電力、東京ガスの料金体系にて、今回の物件の条件で光熱費を試算したところ、当ZEH仕様住戸の光熱費は、一般仕様住戸と比較して、月約1,400円、年間約16,000円の削減

※各使用料金は総務省公表の34歳以下の勤労単身者の家計調査による

※各削減率はZEH-M Oriented仕様とした場合の第三者機関の試算による

ZEH-M Orientedの省エネ設備（メイクス氷川台アジュールコート仕様）

省エネ設備の導入

給湯器

標準仕様 16号一般品

ZEH-M Oriented仕様 高効率型
エネルギー消費効率(94%以上)

高効率給湯器「エコジョーズ」を採用。排気熱、潜熱回収システムによりエネルギー消費効率を約95%まで向上させ、大幅なランニングコスト削減を実現します。



※参考写真



エアコン

標準仕様 一般流通品

ZEH-M Oriented仕様 高効率型
エネルギー消費効率区分(い)

省エネ性能が高く効率的なエアコンを各居室に1台装備。エネルギー消費量を抑え、電気代を削減します。

※参考写真



水栓（キッチン・洗面）

標準仕様 一般品

ZEH-M Oriented仕様 水優先吐水機能

節湯仕様のシングルレバー混合水栓をキッチンと洗面化粧台に採用。従来品と比べて、およそ30%の水が削減されます。

※参考写真



シャワー水栓（浴室）

標準仕様 一般品

ZEH-M Oriented仕様 手元止水機能・少流吐水機能

浴室のシャワーは手元のボタンで止水できる機能付きで、節水効果を高めています。従来品と比べて、およそ32%の水が削減されます。

※参考写真



- 金融機関、販売会社との取り組みにより、ZEH化費用が増加しても、魅力的な投資利回りの維持を実現

当社がマンションの設計開発を、メイクスが個人投資家への販売を行い、オリックス銀行は当社向けの開発資金及び個人投資家向けの物件購入資金に対して、貸付金利を優遇した融資を実施

- 本物件の竣工時には、すべての住戸が販売・賃貸ともに完了。ZEH物件に対する個人投資家、借入者の意識は高まっている

■ 今後の取り組み

- 当社は「ZEH化取組方針(2030年までの中長期基本方針)」を定め、投資用ワンルームマンションのZEHマンション普及に取り組み、持続可能な社会の実現を目指す
- 2030年を目標に、開発するすべてのプロジェクトについて、ZEH-M(「ZEH-M」、Nearly、Ready、Oriented)化を可能な限り推進
- 現在、2プロジェクトのZEH-M化を検討中

2023年3月8日、4年連続で、日本健康会議において
「健康経営優良法人2023(中小規模法人部門)」
に認定

これからも健康経営優良法人として、従業員の心身の健康維持向上と
働きやすい職場づくりを実践してまいります。



2023
健康経営優良法人
Health and productivity



TOPICS

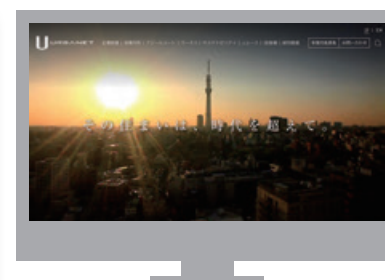
ホームページリニューアル

より使いやすいホームページを目指し、
デザインとページの構成を見直し、
新コンテンツを追加

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



- 自社ブランド「アジールコート」ブランド
サイト新設
- スマートフォンやタブレット端末でも
見やすく、使いやすい



当社サステナビリティの取り組みについての最新情報もご覧頂けます。

連結財務諸表

連結貸借対照表

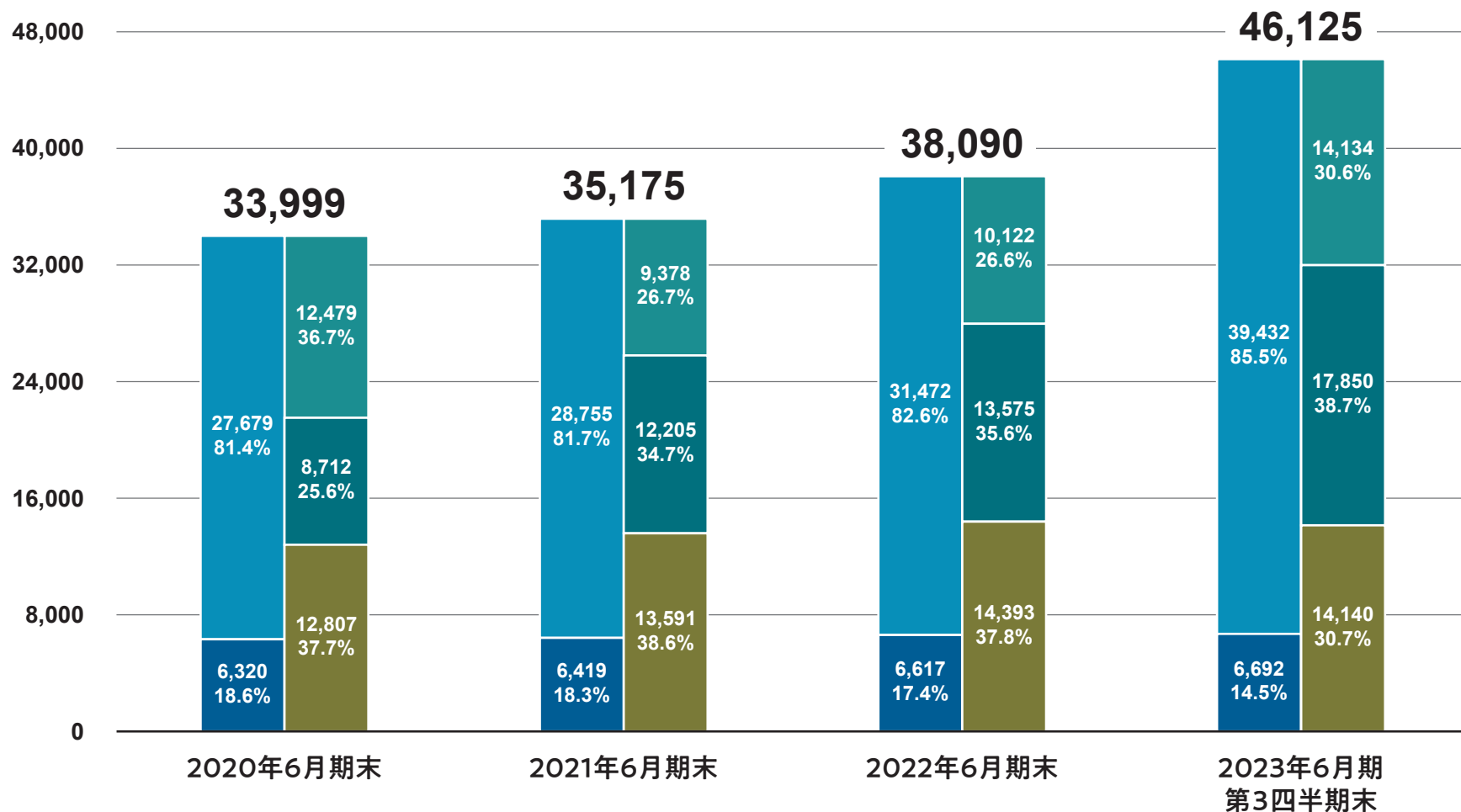
単位：百万円

| | 2022年6月期末 | | 2023年6月期第3四半期末 | | 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 | 39,432 | 85.5 | 7,959 |
| 現金及び預金 | 8,495 | 22.3 | 6,283 | 13.6 | △ 2,212 |
| 販売用不動産 | 2,288 | 6.0 | 5,154 | 11.2 | 2,865 |
| 仕掛販売用不動産 | 20,424 | 53.6 | 27,326 | 59.2 | 6,902 |
| その他 | 264 | 0.7 | 667 | 1.4 | 403 |
| 固定資産 | 6,617 | 17.4 | 6,692 | 14.5 | 75 |
| 有形固定資産 | 5,996 | 15.7 | 5,891 | 12.8 | △ 105 |
| 無形固定資産 | 3 | 0.0 | 3 | 0.0 | △ 0 |
| 投資その他の資産 | 618 | 1.6 | 798 | 1.7 | 180 |
| 資産合計 | 38,090 | 100.0 | 46,125 | 100.0 | 8,034 |
| 負債の部 | | | | | |
| 流動負債 | 10,122 | 26.6 | 14,134 | 30.6 | 4,012 |
| 短期借入金 | 278 | 0.7 | 740 | 1.6 | 462 |
| 一年内返済予定の長期借入金 | 7,203 | 18.9 | 9,595 | 20.8 | 2,392 |
| その他 | 2,640 | 6.9 | 3,799 | 8.2 | 1,158 |
| 固定負債 | 13,575 | 35.6 | 17,850 | 38.7 | 4,274 |
| 長期借入金 | 13,463 | 35.3 | 17,437 | 37.8 | 3,974 |
| その他 | 111 | 0.3 | 412 | 0.9 | 300 |
| 負債合計 | 23,697 | 62.2 | 31,984 | 69.3 | 8,287 |
| 純資産の部 | | | | | |
| 株主資本 | 12,795 | 33.6 | 12,510 | 27.1 | △ 285 |
| 資本金 | 2,693 | 7.1 | 2,693 | 5.8 | 0 |
| 資本剰余金・利益剰余金 | 10,101 | 26.5 | 9,942 | 21.6 | △ 158 |
| 自己株式 | △ 0 | △ 0.0 | △ 126 | △ 0.3 | △ 126 |
| 非支配株主持分 | 1,597 | 4.2 | 1,630 | 3.5 | 32 |
| 純資産合計 | 14,393 | 37.8 | 14,140 | 30.7 | △ 252 |
| 負債及び純資産合計 | 38,090 | 100.0 | 46,125 | 100.0 | 8,034 |

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3四半期 | | 通期予想 | 構成比率 (%) |
|----------------------|----------------|----------|--------|----------|
| | 金額 | 構成比率 (%) | | |
| 売上高 | 11,698 | 100.0 | 20,000 | 100.0 |
| 売上原価 | 9,678 | 82.7 | 16,100 | 80.5 |
| 売上総利益 | 2,019 | 17.3 | 3,900 | 19.5 |
| 販売費・一般管理費 | 1,151 | 9.8 | 1,600 | 8.0 |
| 営業利益 | 868 | 7.4 | 2,300 | 11.5 |
| 営業外収益 | 3 | 0.0 | 0 | 0.0 |
| 営業外費用 | 233 | 2.0 | 250 | 1.3 |
| 経常利益 | 638 | 5.5 | 2,050 | 10.3 |
| 特別利益 | 45 | 0.4 | — | — |
| 特別損失 | 5 | 0.0 | — | — |
| 税引前当期(四半期)純利益 | 678 | 5.8 | 2,050 | 10.3 |
| 法人税等(調整後) | 239 | 2.1 | 657 | 3.3 |
| 当期(四半期)純利益 | 438 | 3.8 | 1,393 | 7.0 |
| 非支配株主に帰属する当期(四半期)純利益 | 32 | 0.3 | 43 | 0.2 |
| 親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益 | 406 | 3.5 | 1,350 | 6.8 |
| 投資用ワンルームマンション等販売戸数 | 330 | | 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

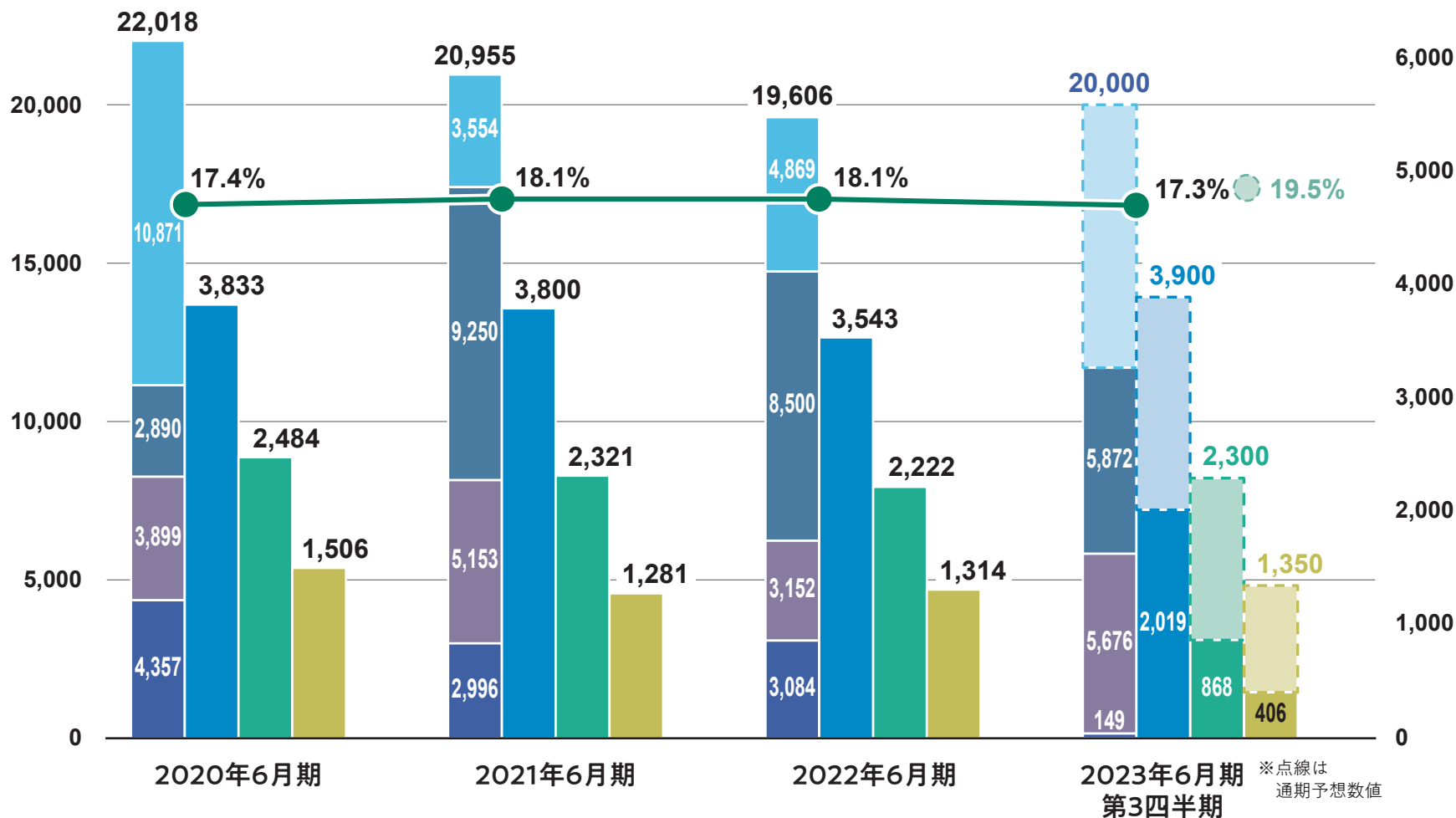
営業利益

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3四半期 | 2023年6月期第3四半期 |
|------------------|---------------|---------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 921 | △ 7,429 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 398 | △ 807 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 363 | 6,025 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | 886 | △ 2,212 |
| 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 | 8,079 | 6,273 |

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 | 20,900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 |
| 上田八木短資(株) | 692,900 | 2.21 |
| (株)合田工務店 | 588,000 | 1.87 |
| 塩田浩二 | 404,000 | 1.29 |
| (株)日本カストディ銀行(信託口) | 402,400 | 1.28 |
| 服部弘信 | 384,000 | 1.22 |
| 服部信治 | 350,000 | 1.12 |
| (株)SBI証券 | 342,293 | 1.09 |
| 奥田周二 | 315,300 | 1.00 |
| (株)明和 | 280,000 | 0.89 |
| 合計 | 9,374,893 | 29.88 |

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 | 20,727,871 | 66.07 |
| その他国内法人 | 8,017,335 | 25.55 |
| 外国人 | 1,244,440 | 3.97 |
| 金融商品取引業者 | 933,692 | 2.98 |
| 金融機関 | 48,300 | 0.15 |
| 自己株式 | 402,462 | 1.28 |
| 合計 | 31,374,100 | 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 | 9,586,155 | 30.55 |
| 浮動株数 | 10,151,847 | 32.36 |

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。