

# 2023年 6月期 決算説明会資料

2023年 8月3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

2023.8.3



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>42名</td></tr><tr><td>契約等</td><td>4名</td></tr><tr><td>子会社</td><td>7名</td></tr><tr><td><b>合計</b></td><td><b>64名</b></td></tr></table>	取締役	8名	監査役	3名	社員	42名	契約等	4名	子会社	7名	<b>合計</b>	<b>64名</b>
取締役	8名												
監査役	3名												
社員	42名												
契約等	4名												
子会社	7名												
<b>合計</b>	<b>64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

- 各国の「脱コロナ禍」を背景に、経済活動は正常化
- 金融引締めの影響は今後も継続することから、経済の成長は減速見込み
- 米中の経済覇権争いは激化するも、グローバルサウスの成長を予想

## ■ 国内経済

- 新型コロナウイルス感染症の5類感染症への移行、インバウンド需要の回復、賃上げによる個人消費の持ち直し、設備投資の増加などにより、景気は緩やかな回復を続行

## ■ 首都圏のマンション市場

- 分譲ファミリーマンションは強い需要により好立地物件を中心に価格上昇が継続し、堅調
- 投資用ワンルームマンションは、日銀の金融緩和政策に変更はなく、安定
- 引き続き内外の金融情勢並びに、エンドの購入者の方に対するローン金利や、金融機関の取り組みの動向に留意

## ■ 開発環境

- 都心不動産の用地購入は困難な状況が続くが、当社グループは、都市開発部に加え、有効活用課を中心に、将来の開発用地取得に向け、体制を整備
- 資金調達は、引き続き金融機関と良好な関係を維持
- 建設資材や工事関連の人件費等は今後も上昇が見込まれるため、ゼネコン各社と協力しながら工事原価の抑制に努力

## ■ 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
- 金融環境や市場動向の変化に十分留意して、適切なタイミングと価格による販売を継続

## ■ 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等により、客室単価・稼働率とも安定的に推移し、今後も黒字基調を維持できる見込み

## 貸借対照表

### ■ 総資産 442億37百万円(前期末比61億47百万円増加)

主な要因:厳しい仕入れ環境の中でも、積極的に用地購入を進めるとともに有効活用案件も含め様々な取り組みを行った結果、棚卸資産が53億53百万円増加

### ■ 負債 290億44百万円(前期末比53億47百万円増加)

主な要因:買掛金が減少する一方で、用地購入に伴う長期借入金が増加

### ■ 純資産 151億92百万円(前期末比7億99百万円増加)

主な要因:期末配当金支払等による減少を、親会社株主に帰属する当期純利益が上回った

## 損益計算書

- 売上高は202億64百万円(達成率101.3%)、営業利益は24億29百万円(達成率105.6%)、経常利益は21億39百万円(達成率104.4%)、親会社株主に帰属する当期純利益は14億47百万円(達成率107.2%)となり、いずれの数値も2022年8月4日に開示の業績予想値を上回る

主な要因:当社の主軸事業である都心での投資用ワンルームマンション1棟販売において、販売先の多角化に努め、プロジェクトごとの綿密な販売戦略にもとづき適時適切な販売ができたことによるもの

## 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増加によりマイナス
- 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

- 2024年6月期の連結業績予想は  
売上高250億円、営業利益25億円、経常利益22億50百万円、  
親会社株主に帰属する当期純利益15億円の増収増益
- 投資用ワンルームマンション販売 651戸
- ホテル事業を含め利益の極大化を図る
- 環境に優しく、快適に暮らせるZEHマンションの  
開発など、サステナビリティへの取り組みを  
継続する



ホテル アジュール東京蒲田

## － アジュールコート品川中延 サウス －



所在地 東京都品川区中延六丁目  
交通 都営浅草線、東急大井町線  
「中延」駅 徒歩4分  
東急大井町線  
「荏原町」駅 徒歩6分  
戸数 67戸  
竣工 2023年

## － ヴォーガコルテ浅草 アジュールコート －



所在地 東京都台東区浅草五丁目  
交通 つくばエクスプレス線  
「浅草」駅 徒歩8分  
戸数 43戸  
竣工 2023年

## － アジュールコート三軒茶屋 －



所在地 東京都世田谷区下馬二丁目  
交通 東急田園都市線  
「三軒茶屋」駅 徒歩12分  
戸数 24戸  
竣工 2023年

- 2023年4月、全国住宅産業協会主催第13回優良事業表彰の中高層分譲住宅部門(ワンルーム)において、当社開発の投資用マンション「レジデンス文京春日」が優良事業賞を受賞

- 外観デザインと間取りの工夫が高く評価

本土地は有効活用により取得し、外観デザインは逆梁を前面に出し、上下化粧リブを設けてリズムカルな印象とし、住戸内部は狭小異形地においてその形状を感じさせない整形の間取りとなるよう工夫してあることが主な受賞理由。

- 当社グループは、今後も投資効果が高く、デザイン・空間にこだわり抜いた自社ブランドのマンション開発に取り組んでまいります。



外観デザイン



エントランスホール



彫刻作品



廃棄物保管庫のペイント

<プロジェクト概要>

名 称：レジデンス文京春日  
 所 在 地：東京都文京区春日二丁目  
 構造規模：鉄筋コンクリート造  
 地上14階  
 戸 数：35戸  
 竣 工：2022年12月

- 当社のものでづくりのこだわりを通じて生まれた技術やアイデアの、知的財産権を取得。今年度取得した2件の特許権の他、実用新案権、意匠権などを保有し、他社と差別化。

## DESIGN デザイン



### 建物の外壁照明構造

特許第7164229号

本発明により、建物を直接照明することなく、建物外壁に複数階にわたって上下方向に適度な明度の間接光を照射してライン状の間接照明とすることで、スッキリとしたデザイン性を損なうことなく、均一な明度で建物外壁をライトアップすることを可能にしました。

登録日: 2022年10月24日



### 側壁構造及びエントランス

特許第7224059号

本発明により、内外を連続する柔らかな曲面壁でマンションの来訪者の視線を自然に建物内部へと導き、約2.8mの高い天井高を活かしたドレープ状の壁と間接照明が幾重にも重なり陰影を生むデザインを造り上げました。

登録日: 2023年2月9日



## STORAGE 収納



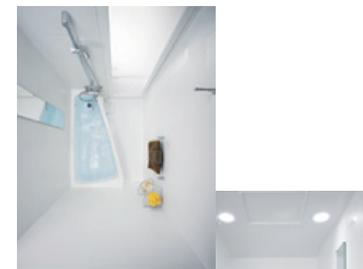
### アップパーキャビネット

実用新案登録第3235362号

居室や廊下上部のデッドスペースを活用し、衣装ケース等を収める収納棚にしました。



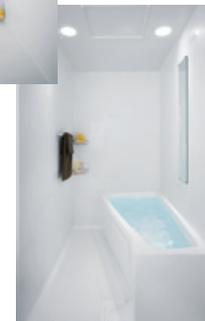
## BATHROOM 快適



### ユノバース

意匠登録第1360445号

浴室の大きさはほとんど変えずに、浴槽の形と向きを変えることで、身長185cmの方でも足を伸ばせる浴槽を実現しました。また、お湯を張ると水面が綺麗な水色となるようにデザインしています。



- 若手社員向けにOfficeソフト等についての社内研修を今年度4回実施
- 全社員向けにChatGPTの概要に関する研修を実施
- 各部署にDX担当を配置し、IT関連の資格取得を奨励
- 今後も、技術革新に積極的に取り組む姿勢を持ち続け、変化の激しいビジネス環境において競争力を高める



当社は、来年7月(予定)に本社を移転いたします。

## 【目的】

- 昨年7月、設立25周年を迎え、さらなる成長に向けて組織や人員の拡充へ備える
- 魅力ある職場の実現を推進するため、従業員へより良いオフィス環境を提供
- 政府機関や重要な公共機関が集中するビジネス環境に移転することによるブランドイメージのさらなる向上

## 【移転先】

東京都千代田区霞が関三丁目2番5号  
霞が関ビルディング35階

※移転日が決まりましたら、  
改めてお知らせいたします。



写真提供：三井不動産(株)

# 連結財務諸表

# 連結貸借対照表

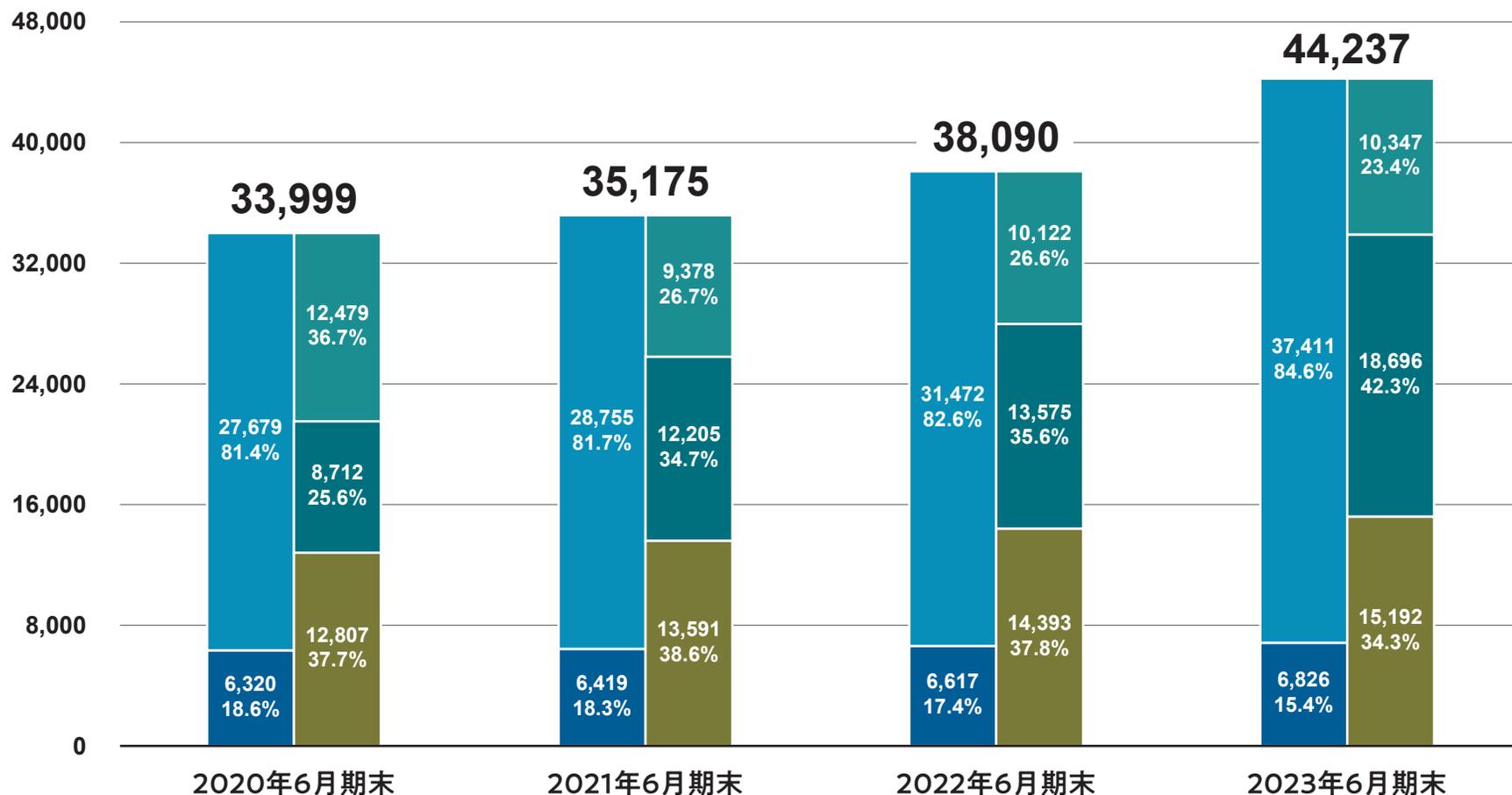
単位：百万円

	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>37,411</b>	<b>84.6</b>	<b>5,938</b>
現金及び預金	8,495	22.3	9,141	20.7	645
販売用不動産	2,288	6.0	85	0.2	△ 2,203
仕掛販売用不動産	20,424	53.6	27,979	63.2	7,555
その他	264	0.7	205	0.5	△ 59
<b>固定資産</b>	<b>6,617</b>	<b>17.4</b>	<b>6,826</b>	<b>15.4</b>	<b>208</b>
有形固定資産	5,996	15.7	5,853	13.2	△ 143
無形固定資産	3	0.0	2	0.0	△ 0
投資その他の資産	618	1.6	970	2.2	351
<b>資産合計</b>	<b>38,090</b>	<b>100.0</b>	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>6,147</b>
<b>負債の部</b>					
<b>流動負債</b>	<b>10,122</b>	<b>26.6</b>	<b>10,347</b>	<b>23.4</b>	<b>225</b>
短期借入金	278	0.7	312	0.7	34
一年内返済予定の長期借入金	7,203	18.9	7,651	17.3	448
その他	2,640	6.9	2,384	5.4	△ 256
<b>固定負債</b>	<b>13,575</b>	<b>35.6</b>	<b>18,696</b>	<b>42.3</b>	<b>5,121</b>
長期借入金	13,463	35.3	18,271	41.3	4,808
その他	111	0.3	424	1.0	312
<b>負債合計</b>	<b>23,697</b>	<b>62.2</b>	<b>29,044</b>	<b>65.7</b>	<b>5,347</b>
<b>純資産の部</b>					
<b>株主資本</b>	<b>12,795</b>	<b>33.6</b>	<b>13,551</b>	<b>30.6</b>	<b>756</b>
資本金	2,693	7.1	2,693	6.1	0
資本剰余金・利益剰余金	10,101	26.5	10,984	24.8	882
自己株式	△ 0	△ 0.0	△ 126	△ 0.3	△ 126
非支配株主持分	1,597	4.2	1,641	3.7	43
<b>純資産合計</b>	<b>14,393</b>	<b>37.8</b>	<b>15,192</b>	<b>34.3</b>	<b>799</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>38,090</b>	<b>100.0</b>	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>6,147</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

	2022年6月期		2023年6月期		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	19,606	100.0	20,264	100.0	658
売上原価	16,063	81.9	16,225	80.1	162
売上総利益	3,543	18.1	4,039	19.9	495
販売費・一般管理費	1,320	6.7	1,609	7.9	288
営業利益	2,222	11.3	2,429	12.0	207
営業外収益	7	0.0	7	0.0	0
営業外費用	244	1.2	297	1.5	53
経常利益	1,985	10.1	2,139	10.6	154
特別利益	0	0.0	45	0.2	45
特別損失	—	—	5	0.0	5
税引前当期純利益	1,985	10.1	2,180	10.8	194
法人税等(調整後)	627	3.2	689	3.4	61
当期純利益	1,357	6.9	1,490	7.4	133
非支配株主に帰属する当期純利益	43	0.2	43	0.2	△ 0
親会社株主に帰属する当期純利益	1,314	6.7	1,447	7.1	133

投資用ワンルームマンション等販売戸数

658

584

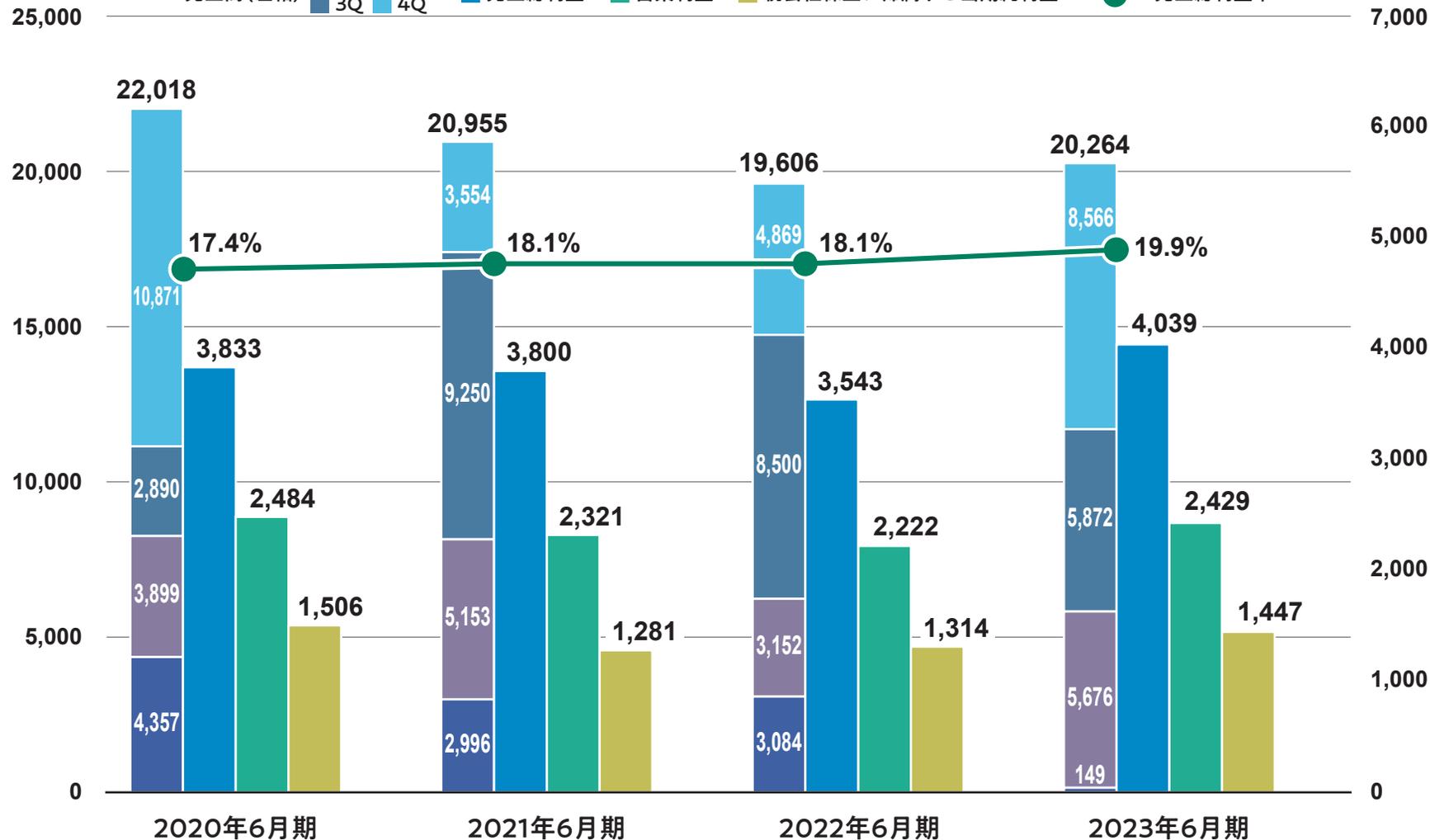
△ 74

# 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純利益 売上総利益率

単位：百万円



単位：百万円

キャッシュ・フロー項目	2022年6月期	2023年6月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	490	△ 2,836
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 398	△ 953
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,199	4,435
現金及び現金同等物の増減額	1,292	645
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期末残高	8,485	9,131

## 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	22,220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
(株)日本カストディ銀行(信託口)	402,400	1.28
塩田浩二	396,000	1.26
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	315,300	1.00
(株)明和	280,000	0.89
小幡正行	228,200	0.73
熊本久人	185,000	0.59
合計	8,744,900	27.87

## 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	22,475,512	71.64
その他国内法人	7,334,535	23.38
外国人	684,145	2.18
金融商品取引業者	368,546	1.17
金融機関	108,900	0.35
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	8,956,162	28.55
浮動株数	10,838,095	34.54

		2019年6月期	2020年6月期	2021年6月期	2022年6月期	2023年6月期
売上高	(百万円)	20,084	22,018	20,955	19,606	20,264
営業利益	(百万円)	2,148	2,484	2,321	2,222	2,429
営業利益率	(%)	10.7	11.3	11.1	11.3	12.0
経常利益	(百万円)	1,913	2,198	2,080	1,985	2,139
経常利益率	(%)	9.5	10.0	9.9	10.1	10.6
当期純利益	(百万円)	1,310	1,517	1,325	1,357	1,490
資本金	(百万円)	1,685	2,693	2,693	2,693	2,693
発行済株式総数	(千株)	25,158	31,374	31,374	31,374	31,374
純資産額	(百万円)	8,363	12,807	13,591	14,393	15,192
総資産額	(百万円)	30,467	33,999	35,175	38,090	44,237
1株当たり当期純利益 (EPS)	(円)	52.09	52.66	40.85	41.89	46.33
1株当たり純資産額 (BPS)	(円)	332.15	359.81	383.66	407.83	437.54
1株当たり配当額	(円)	18.00	20.00	17.00	17.00	19.00
自己資本利益率	(%)	16.6	15.3	11.0	10.6	11.0
自己資本比率	(%)	27.4	33.2	34.2	33.6	30.6
株価収益率 (PER)	(倍)	6.7	5.5	7.5	7.2	7.1
株価純資産倍率 (PBR)	(倍)	1.0	0.7	0.8	0.7	0.8
配当性向	(%)	34.6	38.0	41.6	40.6	41.0
配当利回り	(%)	5.2	6.8	5.5	5.7	5.8
期末時価総額	(百万円)	8,754	9,161	9,663	9,412	10,322

## 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。