

**2024年 6月期**  
**第1四半期**  
**決算説明会資料**

2023年 11月8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

-1st quarter-

2023.11.8



U  
URBANET

The logo for URBANET, featuring a large, stylized letter 'U' above the company name 'URBANET' in a smaller, sans-serif font.

**設立** 1997年7月

**資本金** 2,712百万円

## 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	40名
契約等	4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

- コロナ禍の収束を経て、正常化に向けて進行中
- ウクライナ紛争の長期化を背景に、西側諸国と中国・ロシアの分断化が継続し、貿易は足踏み
- 各国で高インフレが続き、金融引き締め政策は継続
- 中国の不動産危機は深刻化し、中東における争いは拡大の可能性
- 地域による温度差はあるものの、今後の世界経済は減速化の見込み

## ▶ 国内経済

- 日銀の金融緩和政策が継続
- インバウンド需要の回復と堅調な企業業績により景気の回復が続く
- 原油等の先高懸念もあり、物価動向に留意が必要

## ▶ 首都圏のマンション市場

- 新築分譲マンションは堅調に推移、平均価格も上昇
- 投資用ワンルームマンションも引き続き好調を維持

## ▶ 開発環境

- 都心で好立地のマンション用地は取得競争が激化
- 建設資材の価格上昇に加え、人手不足により工事の人件費も急上昇
- 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

- 国内外の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
- 当社の販売物件に対し引き合いが強い状態が継続
- 今後も国内外の金融環境や市場動向の変化に十分に留意し、適切な時期と価格による販売に努力

## ▶ ホテル事業（ホテルアジュール東京蒲田）

- 行動制限の撤廃とインバウンド需要の急増により、客室価格と稼働率が大きく改善
- 今後はさまざまな取り組みにより、利益の積み上げを図る

## 貸借対照表

### ▶ 総資産 432億75百万円(前期末比9億62百万円減少)

主な要因:大型プロジェクト(PJ)を含め、各プロジェクトを無事に竣工・販売できた結果、棚卸資産が減少したため

### ▶ 負債 282億5百万円(前期末比8億39百万円減少)

主な要因:販売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 150億70百万円(前期末比1億22百万円減少)

主な要因:期末配当金支払いによるマイナスが、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上を上回ったことによるもの

## 損益計算書

- ▶ **売上高は45億98百万円、営業利益は2億70百万円、経常利益は2億12百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は1億37百万円**

主な要因：不動産開発販売事業による投資用ワンルームマンション3棟117戸及び用地1件の売却によるもの

## 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1四半期は概ね期初計画どおりに推移

- 当第1四半期の業績について、今期の連結業績予想に対する進捗率は、売上高18.4%、営業利益10.8%、経常利益9.4%、親会社株主に帰属する当期純利益9.2%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、年度ごとに大きく異なることから四半期ごとの売上高や利益は毎年大きく変動
- 現時点では、売上高・利益とも概ね期初計画どおりの推移となっており、2023年8月3日に開示した今期の通期連結業績予想の予想数値を据え置き

## 持続的成長と企業価値の増大に向けた取り組みを推進

- 新株予約権の発行等により、既存事業の強化とM&Aの活用による事業領域の拡大
- 来期以降のプロジェクトに関する用地購入を進めるため、有効活用課の人員の採用や戸数100戸以上の大型物件等にも積極的に対応



## － 羽田プロジェクト(東棟・西棟) －



所在地 東京都大田区羽田6丁目  
交通 京浜急行空港線・東京モノレール線『天空橋』駅  
徒歩5分  
戸数 139戸(東棟 84戸・西棟 55戸)  
竣工 2023年

## － 東中野プロジェクト －



所在地 東京都中野区東中野5丁目  
交通 JR『東中野』駅 徒歩7分  
戸数 48戸  
竣工 2023年

2023年8月24日開催の取締役会において、第三者割当による新株予約権の発行を決議し、同年9月11日に新株予約権を発行

### ▶ 発行目的

- 企業価値向上のための取り組みの一環
- 資金調達により、既存事業の拡大とストックビジネス等の強化とともに、M&Aによる他社事業買収を通じて、事業領域の拡大を図り、成長にはずみをつける

### ▶ 発行概要

割当日	2023年9月11日
新株予約権の総数	62,000個
当該発行による潜在株式数	6,200,000株(新株予約権1個につき100株)
資金調達の額	2,547,325,000円(差引手取概算額:2,541,325,000円)
第三者割当の割当先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)
その他	第10回新株予約権21,000個を除き、一定の条件のもと本新株予約権者に行使許可及び行使指示を行うことができる条件を付与 → 株式価値の希薄化への配慮

※詳細は9月11日付「第三者割当により発行される第10回新株予約権、第11回新株予約権及び第12回新株予約権の払込完了に関するお知らせ」及びWEBサイトのIR情報をご確認ください。

- 当社は用地購入において、総戸数100戸以上となる大型プロジェクトに注力  
 その中で、過去最大となる「越中島プロジェクト」が9月末に竣工
- 部屋の間取りは1Kタイプから4LDKタイプでシングルからファミリー層までさまざまなライフプランに対応
- エントランスホールの彫刻やプロジェクションマッピング、屋上庭園等、共用部にも快適な空間を提供



外観



屋上庭園



エントランスホール

#### <物件概要>

名称 越中島プロジェクト  
 所在地 東京都江東区塩浜

交通 JR『越中島』駅 徒歩10分  
 構造規模 鉄筋コンクリート造 地上15階建  
 戸数 143戸+店舗

当社主催の学生限定立体アートコンペAAC2023  
10月10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  
最優秀作品は、実際に当社施工の新築マンション  
「西大井プロジェクト」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20万円が授与

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  
貢献いたします。



西大井プロジェクト 外観パース



最終審査会/実際に設置されるエントランスホールに作品を持ち込み、  
仮設置し、3名の作者によるプレゼンテーションを行った。

## AAC2023審査員



秋元 雄史  
Yuji AKIMOTO  
東京藝術大学名誉教授、  
美術評論家



© Kei Maetani  
西澤 徹夫  
Tezzo NISHIZAWA  
建築家



小山 登美夫  
Tomio KOYAMA  
小山登美夫ギャラリー  
株式会社 代表取締役社長



服部 信治  
Shinji HATTORI  
AAC 主催会社  
代表取締役会長 兼 CEO

## 👑 最優秀賞



「星群(せいぐん)」

洪 詩楽(こう しらく)

多摩美術大学4年 美術学部 工芸学科 ガラス専攻

## 👑 優秀賞



「日々泡(ひびあぶく)」

杉森 杏香(すぎもり きょうか)

京都市立芸術大学大学院  
美術研究科  
彫刻専攻



「kasane(かさね)」

五十嵐 俊治(いがらし としはる)

東京大学大学院  
新領域創成科学研究科  
人間環境学専攻

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/>



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サイトを公開しました。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

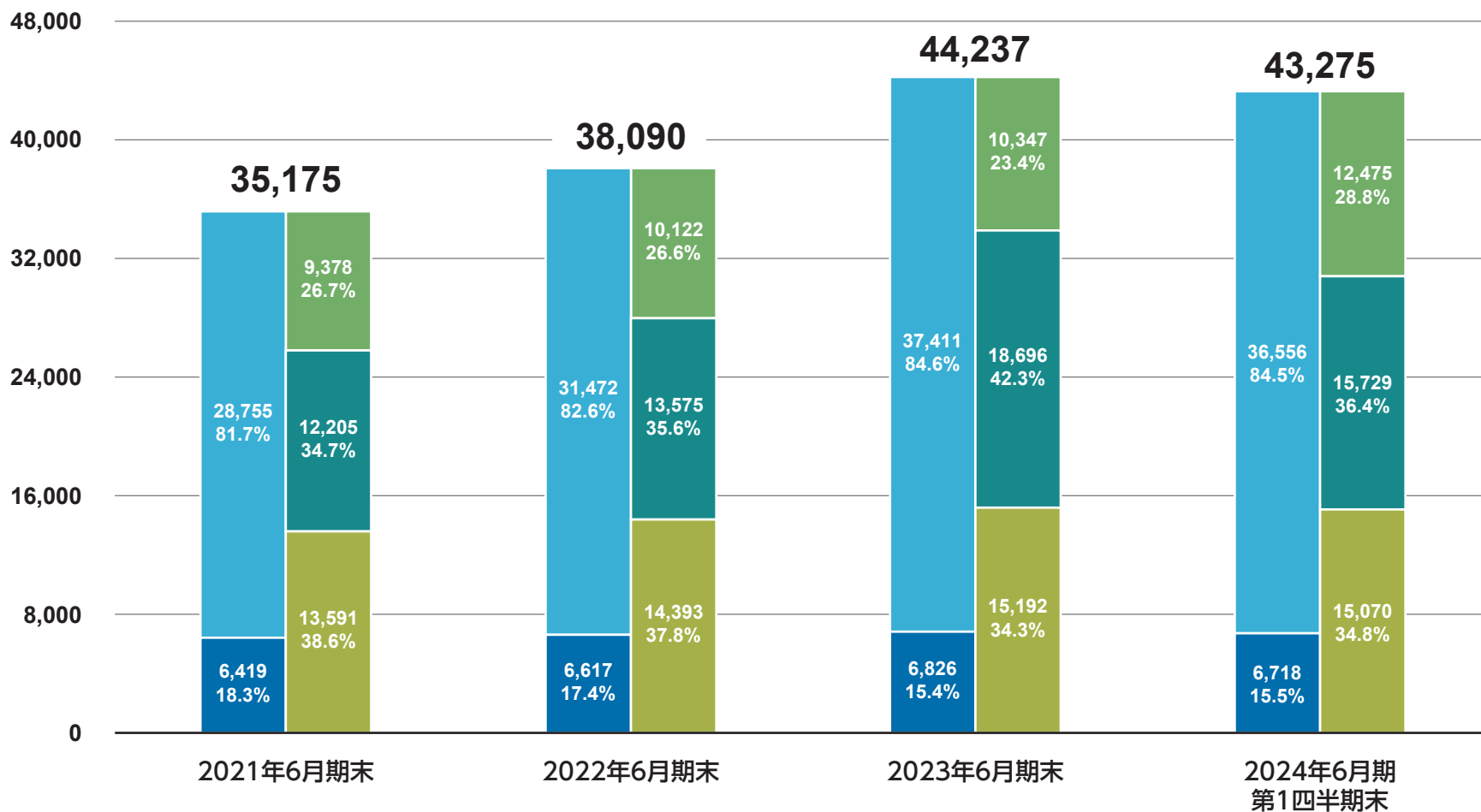
単位：百万円

	2023年6月期末		2024年6月期第1四半期末		増 減
	金額	構成比率 (%)	金額	構成比率 (%)	
<b>資産の部</b>					
流動資産	37,411	84.6	36,556	84.5	△ 854
現金及び預金	9,141	20.7	8,928	20.6	△ 212
販売用不動産	85	0.2	3,934	9.1	3,849
仕掛販売用不動産	27,979	63.2	23,218	53.7	△ 4,761
その他	205	0.5	474	1.1	269
固定資産	6,826	15.4	6,718	15.5	△ 107
有形固定資産	5,853	13.2	5,821	13.5	△ 31
無形固定資産	2	0.0	2	0.0	△ 0
投資その他の資産	970	2.2	894	2.1	△ 76
<b>資産合計</b>	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>43,275</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 962</b>
<b>負債の部</b>					
流動負債	10,347	23.4	12,475	28.8	2,127
短期借入金	312	0.7	731	1.7	418
一年内返済予定の長期借入金	7,651	17.3	8,803	20.3	1,152
その他	2,384	5.4	2,940	6.8	556
固定負債	18,696	42.3	15,729	36.4	△ 2,966
長期借入金	18,271	41.3	15,299	35.4	△ 2,972
その他	424	1.0	429	1.0	5
<b>負債合計</b>	<b>29,044</b>	<b>65.7</b>	<b>28,205</b>	<b>65.2</b>	<b>△ 839</b>
<b>純資産の部</b>					
株主資本	13,551	30.6	13,413	31.0	△ 138
資本金	2,693	6.1	2,712	6.3	18
資本剰余金・利益剰余金	10,984	24.8	10,827	25.0	△ 157
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	1,652	3.8	10
<b>純資産合計</b>	<b>15,192</b>	<b>34.3</b>	<b>15,070</b>	<b>34.8</b>	<b>△ 122</b>
<b>負債及び純資産合計</b>	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>43,275</b>	<b>100.0</b>	<b>△ 962</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

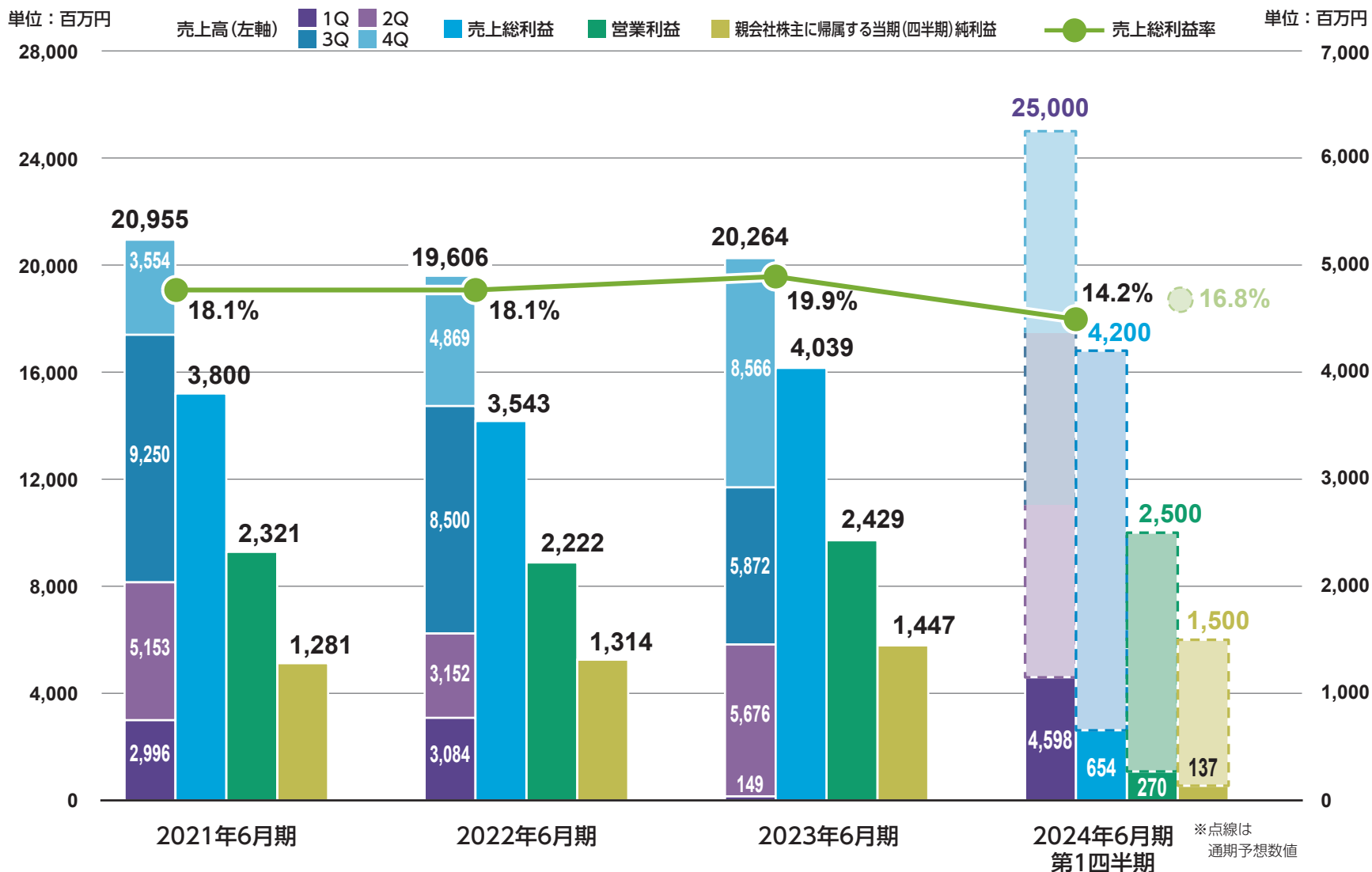
	2024年6月期 第1四半期		通期予想	構成比率 (%)
	金額	構成比率 (%)		
売上高	4,598	100.0	25,000	100.0
売上原価	3,944	85.8		
売上総利益	654	14.2	4,200	16.8
販売費・一般管理費	383	8.3		
営業利益	270	5.9	2,500	10.0
営業外収益	5	0.1		
営業外費用	63	1.4		
経常利益	212	4.6	2,250	9.0
特別利益	15	0.3		
税金等調整前四半期純利益	227	4.9		
法人税等(調整後)	78	1.7		
四半期純利益	148	3.2		
非支配株主に帰属する四半期純利益	10	0.2		
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	137	3.0	1,500	6.0

投資用ワンルームマンション等販売戸数

117

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1四半期	2024年6月期第1四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,667	1,378
投資活動によるキャッシュ・フロー	25	36
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,162	△ 1,627
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,478	△ 212
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	6,006	8,918

## ▶ 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	31,474,100株
株主総数	21,493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	15.94
(株)合田工務店	588,000	1.87
マイルストーンキャピタルマネジメント(株)	573,300	1.82
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	486,400	1.55
JPモルガン証券(株)	453,600	1.44
上田八木短資(株)	406,600	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
塩田浩二	370,400	1.18
服部信治	350,000	1.11
合計	9,030,700	28.69

## ▶ 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	19,946,263	63.37
その他国内法人	7,739,335	24.59
外国人	2,014,846	6.40
金融商品取引業者	1,320,394	4.20
金融機関	50,800	0.16
自己株式	402,462	1.28
合計	31,474,100	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	9,241,962	29.36
浮動株数	9,883,143	31.40

## 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。