

2024年 6月期
第3四半期
決算説明会資料

2024年 5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

-3rd quarter-

2024.5.9



URBANET

設立 1997年7月

資本金 2,843百万円

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	5名
子会社	32名

合計 88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
※7月1日より、東京都千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビルディング35階に移転



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

- 各国で高インフレと中央銀行の金融引締めが進行したが、今後は、景気の減速感と、利下げ観測が強まる
- 米国は、個人消費が堅調で労働市場も底堅く推移
- 中国の不動産不況、中東紛争による原油価格への影響、ウクライナ情勢や米国大統領選挙等、政治・経済の不確定要素は益々増加

▶ 国内経済

- 日銀がマイナス金利政策を解除したが、引続き金融緩和政策が継続し、日経平均株価は最高値を記録
- 円安による輸入物価の押上げも、当面、好調な企業業績と賃金引き上げにより、景気は緩やかな回復が継続

▶ 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、平均価格は高値維持
- 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の激しさは継続
- 建設資材の価格や工事の人件費は引き続き上昇、「2024年問題」の影響による工事原価の上昇と工期の長期化を懸念
- 既存のゼネコン各社との協力や、新規ゼネコンの開拓等により、利益を確保し、工期の遅延を防止

▶ 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

▶ ホテル事業（ホテルアジュール東京蒲田）

- インバウンド需要は着実に増加、客室単価・稼働率は上昇
- 今後も様々な取り組みにより、利益を積み増していく方針

▶ ケーナイン（子会社）の状況

- 業績は堅調、当社グループの中長期的な成長に大きく寄与する見込み

貸借対照表

▶ **総資産 497億63百万円(前期末比55億25百万円増加)**

主な要因:ケーナインの子会社化により、棚卸資産、固定資産が増加したため

▶ **負債 338億75百万円(前期末比48億30百万円増加)**

主な要因:買掛金の増加並びに、ケーナインの子会社化により短期借入金及び長期借入金が増加したため

▶ **純資産 158億87百万円(前期末比6億94百万円増加)**

主な要因:親会社株主に帰属する四半期純利益並びに新株予約権行使による資本金等の増加が、
期末配当金支払による減少を上回ったため

損益計算書

- ▶ 売上高は174億66百万円、営業利益は16億32百万円、経常利益は14億38百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は9億90百万円

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7棟503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、不動産賃貸業、ホテル事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 主に税金等調整前四半期純利益の計上によりプラス
- ▶ 投資活動によるC/F 主に投資その他の資産の減少、並びに保険積立金の解約によりプラス
- ▶ 財務活動によるC/F 主に自社開発用地購入のための長期借入金の返済、並びに配当金の支払いによりマイナス

－ プライムネクサス平和の森公園 －



種 類	投資用マンション
所 在 地	東京都大田区大森本町一丁目
交 通	京急本線『平和島』駅 徒歩9分
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上14階 120戸+1店舗
竣 工	2024年2月

－ アジュールコート板橋本町 －



種 類	投資用マンション
所 在 地	東京都板橋区本町
交 通	都営三田線『板橋本町』駅 徒歩4分
構造規模	鉄筋コンクリート造 地上9階 40戸
竣 工	2024年2月

－ リムテラス三鷹 －



種 類 テラスハウス
所 在 地 東京都武蔵野市西久保
交 通 JR『三鷹』駅 徒歩11分
構造規模 鉄骨造 地上3階 11戸
竣 工 2023年12月

－ 元石川プロジェクト －



種 類 戸建(ZEH-Oriented)
所 在 地 神奈川県横浜市青葉区元石川町
交 通 東急田園都市線『たまプラーザ』駅 徒歩15分
構造規模 木造3階建 16棟
竣 工 2024年3月

■ 2024年4月、全国住宅産業協会主催第14回優良事業表彰の中高層分譲住宅部門(企画・開発部門)において、当社開発の投資用マンション「メイクス氷川台アジュールコート」が優良事業賞を受賞

- 当物件は、昨年2月末に竣工した、首都圏初となるZEH-M Oriented仕様の投資用マンション
- ZEH化に伴うコストを開発・販売・金融の3社各社で一部負担する事業スキームを構築し、魅力的な投資利回りを維持
- マンション購入者も金利優遇を受けられる販売計画により、約1ヶ月で早期完売、また、光熱費の削減効果への期待もあり、賃貸募集開始から約1ヶ月で満室

■ 当社グループは、今後も脱炭素社会の実現に貢献するとともに、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

<プロジェクト概要>

名称：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

構造規模：鉄筋コンクリート造 地上4階

戸数：36戸

竣工：2023年2月



エントランスホールと彫刻作品

■ 「健康経営優良法人」の継続

- 2024年3月、5年連続で、日本健康会議において「健康経営優良法人2024（中小規模法人部門）」に認定
- これからも、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
- 当社グループは、すべての従業員がこころもからだも健康で安心して働ける体制と、従業員一人ひとりが能力を発揮できる職場づくりに注力



■ 研修による人財育成

- 当社グループのより一層の成長を図るため、社員全員の生産性向上、リスキリングを継続
- 第3四半期には、役員を含めた階層別研修、目標設定研修等を実施
- 今後も定期的に研修を実施する計画



コンプライアンス研修



管理職向け目標設定研修

- 今年で24回目を迎える「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション(AAC) 2024」
- 現在建設中のマンションの「(仮称)戸越プロジェクト」エントランスホールに設置する立体アート作品を全国の美術・デザインを学ぶ学生から募集
(募集期間 2024年4月10日～6月13日)



AAC2024募集告知ポスター

AAC2024ポスターコンペ
最優秀賞
「円柱 want you」
北田 恵一
武蔵野美術大学 1年



(仮称)戸越プロジェクト外観パース

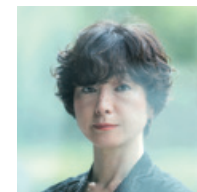
AAC2024審査員



鈴木 芳雄
編集者、
美術ジャーナリスト



三沢 厚彦
彫刻家



©Takehiro Goto
數前 知子
東京都現代美術館学芸員



服部 信治
AAC 主催会社
代表取締役会長 兼 CEO

今後もこのコンペを通じて、勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成に努めてまいります。

■ 当社では、4月11日より、個人投資家様向け会社説明会動画の公開を開始

- ・ 今回の説明会動画では、当社代表取締役会長兼 CEO の服部信治が、「会社概要・企業理念・沿革」、「事業の内容」、「アーバネットグループの強み」、「業績の推移」、「株主還元」、「持続的な成長に向けた取り組み」などを、当社グループのことをまだよく知らない方にもわかりやすいように、丁寧に説明

今後も、株主及び投資家の皆さまへの積極的な情報発信を継続し、IR活動の充実を図ってまいります。

<会社説明会動画のURL>

■ 楽天証券サイト内 IR 特集ページ

<https://www.rakuten-sec.co.jp/web/special/urbanet/>

■ 楽天証券投資情報メディア「トウシル」内 IR 特集ページ

<https://media.rakuten-sec.net/articles/-/44840>

■ 楽天証券公式 YouTube

<https://www.youtube.com/watch?v=UzleDaMV4S4>



連結財務諸表

連結貸借対照表

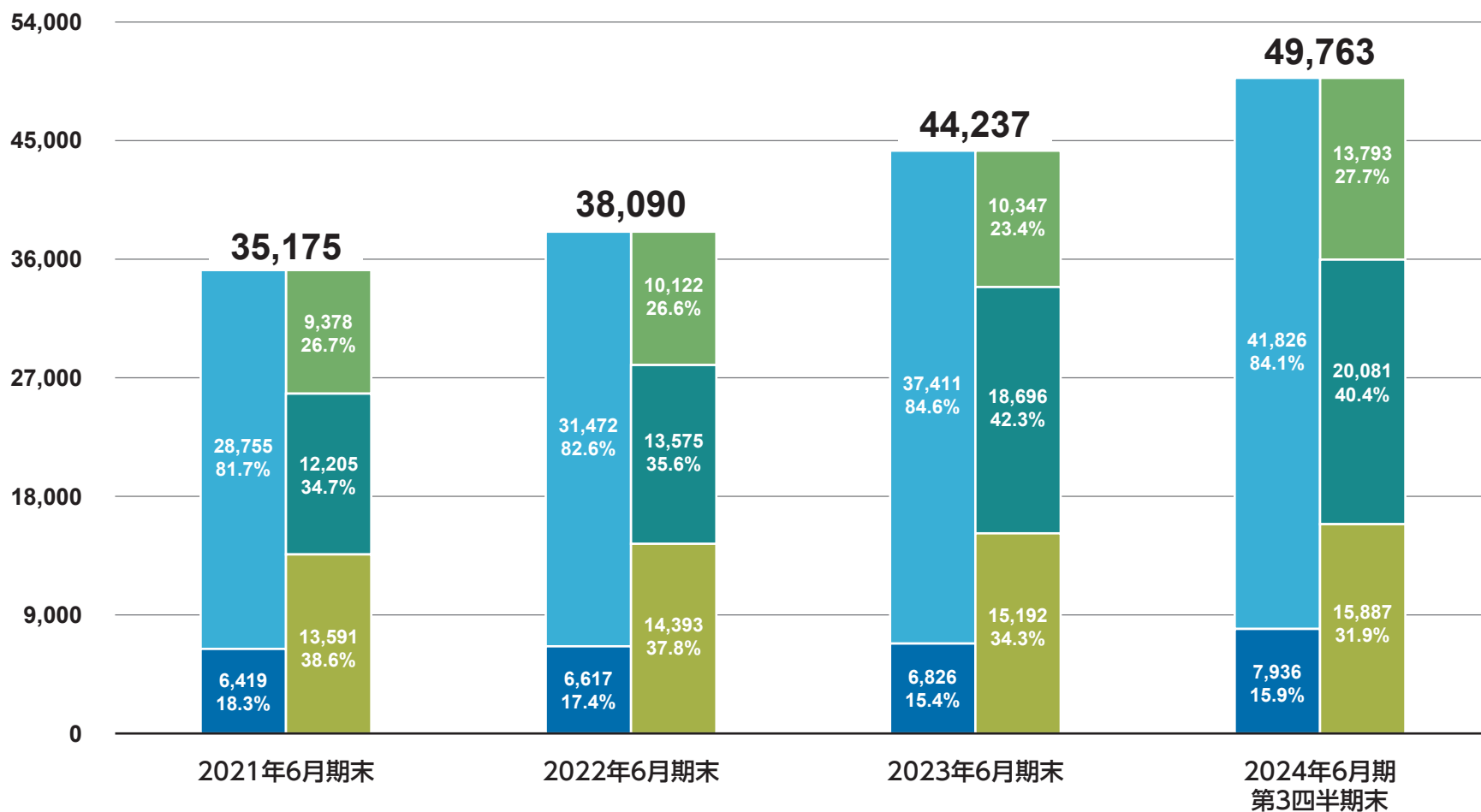
単位：百万円

	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	37,411	84.6	41,826	84.1	4,415
現金及び預金	9,141	20.7	9,234	18.6	93
販売用不動産	85	0.2	2,006	4.0	1,921
仕掛販売用不動産	27,979	63.2	29,893	60.1	1,913
その他	205	0.5	692	1.4	486
固定資産	6,826	15.4	7,936	15.9	1,110
有形固定資産	5,853	13.2	7,078	14.2	1,225
無形固定資産	2	0.0	142	0.3	139
投資その他の資産	970	2.2	715	1.4	△ 255
資産合計	44,237	100.0	49,763	100.0	5,525
負債の部					
流動負債	10,347	23.4	13,793	27.7	3,445
短期借入金	312	0.7	2,723	5.5	2,410
一年内返済予定の長期借入金	7,651	17.3	8,182	16.4	531
その他	2,384	5.4	2,887	5.8	503
固定負債	18,696	42.3	20,081	40.4	1,385
長期借入金	18,271	41.3	19,417	39.0	1,146
その他	424	1.0	663	1.3	239
負債合計	29,044	65.7	33,875	68.1	4,830
純資産の部					
株主資本	13,551	30.6	14,210	28.6	658
資本金	2,693	6.1	2,843	5.7	149
資本剰余金・利益剰余金	10,984	24.8	11,493	23.1	508
自己株式	△ 126	△ 0.3	△ 126	△ 0.3	△ 0
新株予約権	—	—	3	0.0	3
非支配株主持分	1,641	3.7	1,674	3.4	32
純資産合計	15,192	34.3	15,887	31.9	694
負債及び純資産合計	44,237	100.0	49,763	100.0	5,525

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

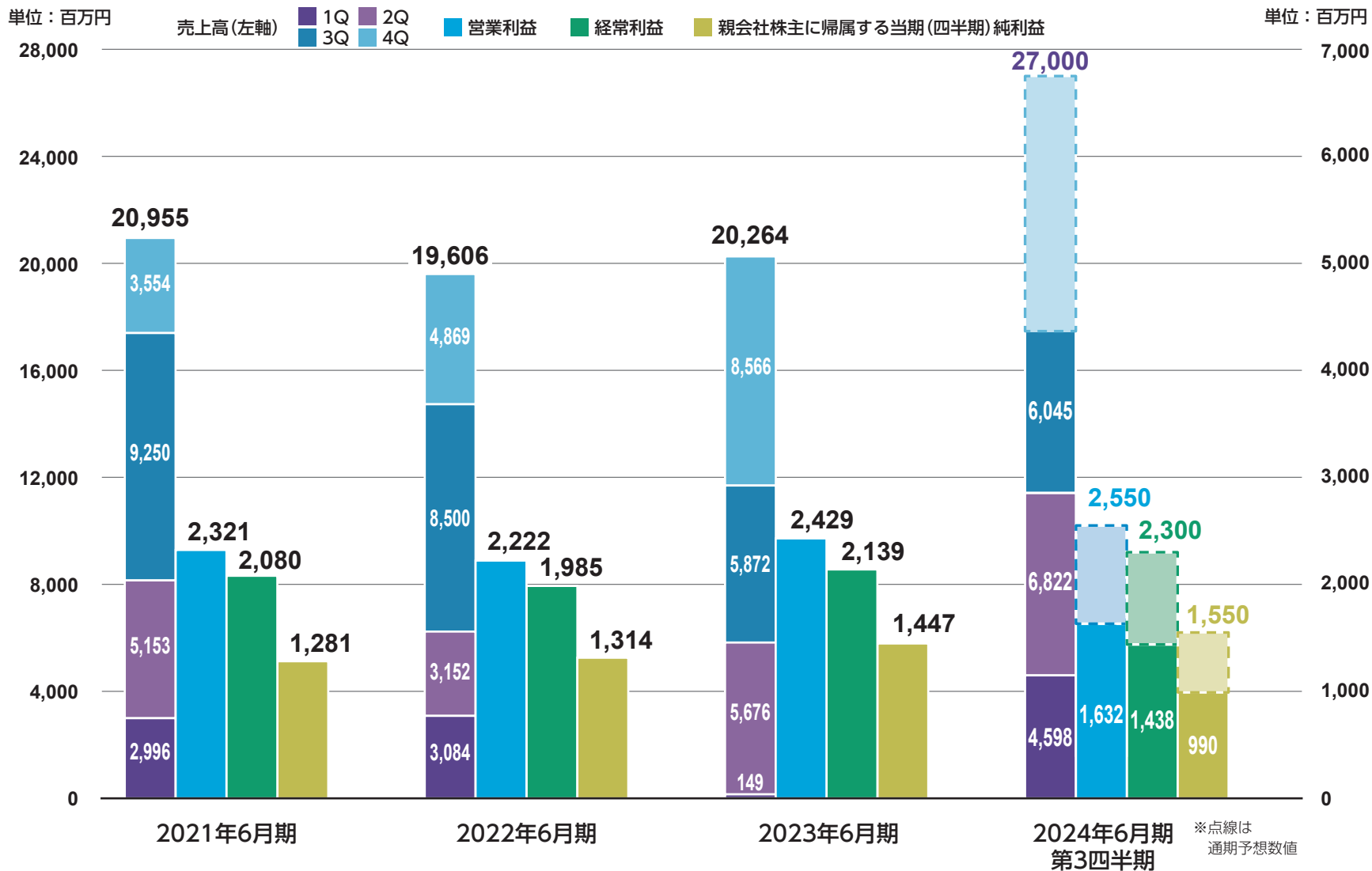
	2024年6月期 第3四半期		通期予想 (2023年12月22日修正)	構成比率 (%)
	金額	構成比率 (%)		
売上高	17,466	100.0	27,000	100.0
売上原価	14,613	83.7		
売上総利益	2,853	16.3		
販売費・一般管理費	1,220	7.0		
営業利益	1,632	9.3	2,550	9.4
営業外収益	35	0.2		
営業外費用	229	1.3		
経常利益	1,438	8.2	2,300	8.5
特別利益	85	0.5		
税金等調整前四半期純利益	1,524	8.7		
法人税等(調整後)	501	2.9		
四半期純利益	1,023	5.9		
非支配株主に帰属する四半期純利益	32	0.2		
親会社株主に帰属する当期(四半期)純利益	990	5.7	1,550	5.7

投資用ワンルームマンション等販売戸数

503

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3四半期	2024年6月期第3四半期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,429	814
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 807	30
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,025	△ 763
現金及び現金同等物の増減額	△ 2,212	81
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	6,273	9,212

株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	32,174,100株
株主総数	21,881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	15.59
マイルストーンキャピタルマネジメント(株)	726,200	2.26
(株)合田工務店	588,000	1.83
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	506,000	1.57
J.P.MORGAN SECURITIES PLC	461,663	1.43
(株)日本カストディ銀行(信託口)	402,400	1.25
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	402,100	1.25
服部弘信	384,000	1.19
(株)SBI証券	357,727	1.11
服部信治	350,000	1.09
合計	9,194,090	28.58

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	19,480,485	60.55
その他国内法人	7,390,347	22.97
外国人	2,822,221	8.77
金融商品取引業者	1,307,784	4.06
金融機関	770,800	2.40
自己株式	402,463	1.25
合計	32,174,100	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	9,405,353	29.23
浮動株数	9,893,662	30.75

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。