

2025年 6月期第3四半期 決算説明会資料

2025年 5月13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)



URBANET 2025

FINANCIAL REPORT

株式会社アーバネットコーポレーション（証券コード3242）

© URBANET CORPORATION Co., LTD. All rights reserved.

2025年6月期
第3四半期 決算説明会資料
2025年5月13日

プロジェクトの売上計上が第4四半期に偏重しており、前年同四半期比で減収減益
工事は順調に進んでおり、業績予想に変更なし

連結売上高

11,791百万円

前年同期比 Δ 32.5%

連結営業利益

48百万円

前年同期比 Δ 97.0%連結経常利益
(Δ 損失) Δ 450百万円

前年同期比 —

親会社株主に帰属する
連結四半期純利益 (Δ 損失) Δ 378百万円

前年同期比 —

自己資本比率

23.2%

前年同期比 Δ 5.4%都市型賃貸マンション等
販売戸数

131戸

前年同期比 Δ 372戸

2025年6月期第3Q決算 PL

- 前年同期比で大幅な減収減益となったが、当期の都市型賃貸マンションの売上計上が、第4四半期に偏重していることによる
- 第4四半期の都市型賃貸マンション竣工・引渡予定は7棟の予定で、すべて売買契約済み

(百万円)	24年6月期 第3四半期	25年6月期 第3四半期	対前年同期	25年6月期 予想	進捗率	コメント
売上高	17,466	11,791	△ 5,674	32,000	36.8%	□ 販売費・一般管理費 ケーナインの子会社化（M&A）による事業規模の拡大、人的資本投資強化の一環として給与水準の引上げや本社移転等により、前期比増加
売上原価	14,613	9,558	△ 5,054			
売上総利益	2,853	2,233	△ 620			
販売費・一般管理費	1,220	2,184	963			□ 営業外費用 将来の売上・利益拡大に向けた開発用地の積極仕入れやマンション開発の推進による成長投資に伴う、支払利息・支払手数料の前期比増加
営業利益	1,632	48	△ 1,584	2,800	1.7%	
営業外収益	35	5	△ 29			
営業外費用	229	504	275			
経常利益（△損失）	1,438	△ 450	△ 1,889	2,450	—	
税金等調整前純利益（△損失）	1,545	△ 450	△ 1,995			
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（△損失）	1,011	△ 378	△ 1,390	1,730	—	
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	503	131	△ 372	588	22.3%	

2025年6月期第3Q決算 セグメント別実績

- 不動産事業は、ケーナインの好調な販売により、戸建・アパート・テラスハウス及び用地転売等で前年同期比増収
- ホテル事業はインバウンド需要や国内旅行の活況により、客室稼働率及び客室単価が上昇し、前年同期比増収増益

(百万円)	2024年6月期3Q 実績 ①		2025年6月期3Q 実績 ②		増減額 ②－①	主な増減要因
売上高（連結）	17,466		11,791		△ 5,674	
不動産事業 計	17,300		11,614		△ 5,686	
〈内訳〉 不動産開発販売 都市型賃貸マンション	503戸	16,832	97戸	3,502	△ 13,330	減収：引渡（売上計上）が4Qに集中のため。現在の進捗状況は当初の計画通り
戸建	—	—	9戸	620	620	増収：ケーナインによる売上
アパート	—	—	11戸	314	314	増収：ケーナインによる売上
テラスハウス	—	—	14戸	1,234	1,234	増収：ケーナインによる売上
用地売却	1件	81	7件	4,055	3,974	増収：アーバネット・ケーナインの両社による売上
建築請負	—	—		575	575	増収：ケーナインによる売上
不動産仕入販売（買取再販）	1戸	46	1件	727	681	増収：ケーナインによる売上
不動産賃貸・仲介等	340		582		242	増収：リビング・ケーナイン（BtoCの子会社2社）による売上
ホテル事業 計	165		177		11	増収：ホテルアジュール東京蒲田がインバウンド需要で好調
セグメント利益	2,483		1,299		△ 1,183	
不動産事業	2,450		1,255		△ 1,195	減益：都市型賃貸マンションの減収によるもの
ホテル事業	33		44		11	増益：前期より客室稼働率、客室単価が上昇

アーバネット…アーバネットコーポレーション
リビング …… アーバネットリビング

2025年6月期第3Q決算 期末BS

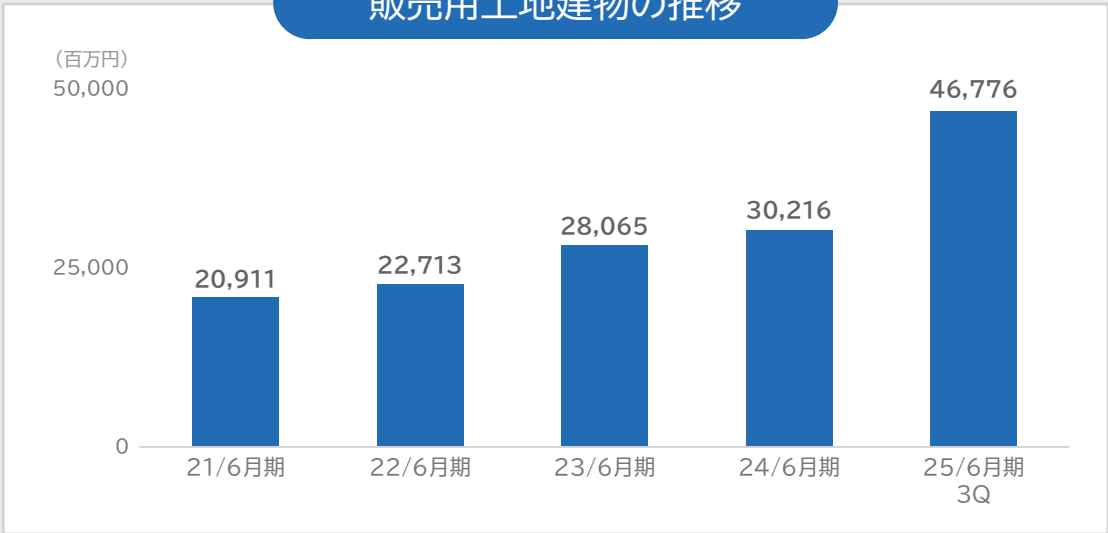
■ 将来の売上拡大と利益成長に向けた新規開発用地の取得やプロジェクトが順調に進行していることから、販売用土地建物が増加

(百万円)	2024年6月期 期末	2025年6月期 3Q期末	対前期末
現預金	8,531	6,030	△ 2,500
販売用土地建物*	30,216	46,776	16,559
固定資産（有形・無形）	6,817	7,238	421
投資その他の資産	775	1,050	275
その他資産	632	1,065	432
資産 計	46,972	62,161	15,188

(百万円)	2024年6月期 期末	2025年6月期 3Q期末	対前期末
有利子負債	29,402	43,949	14,546
その他負債	2,505	3,812	1,307
負債 計	31,908	47,762	15,853
株主資本	15,062	14,398	△ 664
新株予約権	2	0	△ 1
純資産 計	15,064	14,398	△ 665
負債・純資産 計	46,972	62,161	15,188

* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

販売用土地建物の推移



ネット有利子負債の推移



2025年6月期第3Q 財務トピックス



- 2025年3月、貸付型クラウドファンディング「Funds」で3億円の調達
- 今回で4回目となるクラウドファンディングも募集後即日で目標金額を達成。投資家からの信頼が着実に築かれており、資金調達手法として定着

※「Funds」は資産運用をしたい個人がインターネットを通じて1円から、上場企業への間接的な貸付投資を行うことができる固定利回り型の資産運用プラットフォーム
 ※固定利回りとはファンドの利回りが募集時に定められていることを意味しており、利回りを確約するものではありません。

クラウドファンディングの内容

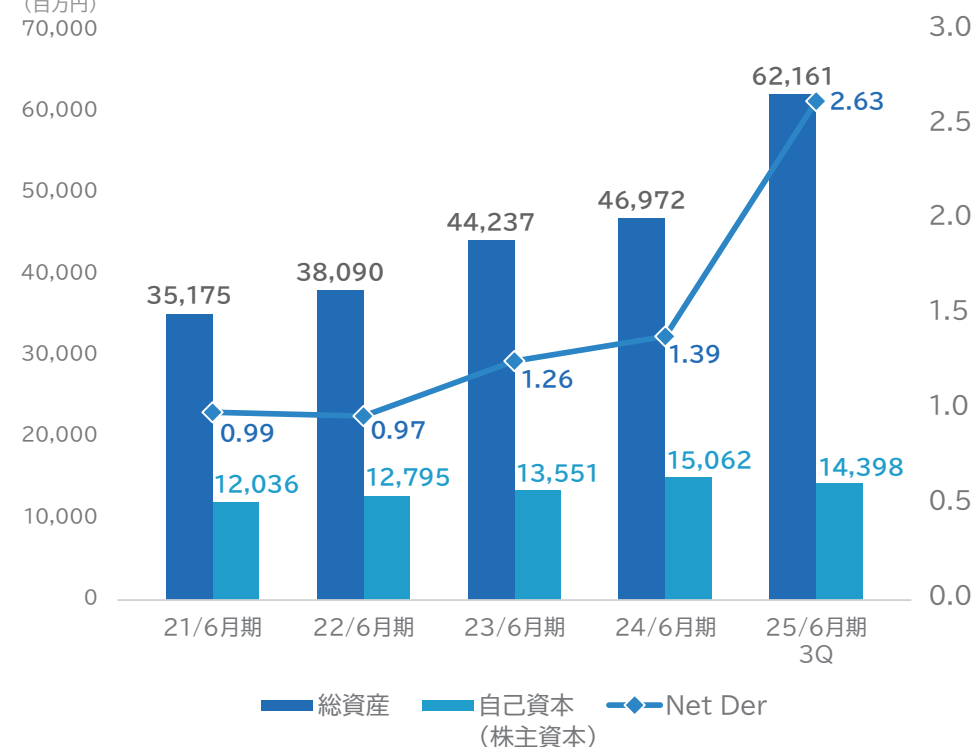
- (1) ファンド名 アーバネットサステナビリティファンド #4
- (2) 資金使途 サステナビリティへの取り組みを含む不動産開発販売事業等の一般事業資金
- (3) ファンドの条件 募集金額 300,000,000円
 予定運用期間 約11ヶ月
 予定利回り (年率・税引前) 2.40%

その他条件につきましては、募集ページをご確認ください。
<https://funds.jp/fund/detail/urbanetsustaina04>

※当該ファンドは既に募集の取扱いを終了しております。

総資産・自己資本・Net Derの推移

※Net Der (ネット デッドエクイティレシオ) (倍) = ネット有利子負債÷自己資本
 (百万円)
 70,000



ビジネスハイライト

不動産開発販売① 都市型賃貸マンション 竣工物件

- 第3四半期竣工の3物件は全てZEHマンション(ZEH-M Oriented)
- Low-E複層ガラスの採用や外周部の断熱材追加などの高断熱設計や、エコジョーズやLED照明など高効率な設備機器を採用し、エネルギー消費を削減
- 「アーバネット防災プログラム」(台風・豪雨対策)も備えており、防災の観点にも配慮



アジールコート方南町テラス

所在地:東京都杉並区堀ノ内二丁目
 交通:東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅徒歩11分
 構造・規模:鉄筋コンクリート造
 地上5階 36戸
 竣工:2025年1月末



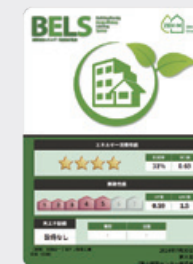
グランドコンシェルジュ練馬中村橋アジールコート

所在地:東京都練馬区貫井一丁目
 交通:西武池袋線「中村橋」駅徒歩5分
 構造・規模:鉄筋コンクリート造
 地上5階 43戸
 竣工:2025年1月末



グランドコンシェルジュ世田谷アジールコート

所在地:東京都世田谷区世田谷一丁目
 交通:東急世田谷線「世田谷」駅徒歩4分
 構造・規模:鉄筋コンクリート造
 地上5階 39戸
 竣工:2025年3月末



不動産開発販売② 事業用地の取得状況

- 長年にわたり築いてきた確固たる情報ネットワークと、現場に精通した営業社員の地道な努力により、第3四半期の事業用地仕入れも好調
- 決済完了が下記4件のほか、4件の契約締結による合計8件

物件概要(予定)

※計画段階のため、今後変更となる可能性があります。

大森町Ⅳプロジェクト

所在地:東京都大田区
交通:京浜急行線「大森町」駅及び「梅屋敷」駅から徒歩10分圏内
総戸数:67戸
竣工時期:2027年竣工予定

下高井戸Ⅲプロジェクト

所在地:東京都杉並区
交通:東急世田谷線・京王線「下高井戸」駅及び京王線「桜上水」駅から徒歩10分圏内
総戸数:74戸
竣工時期:2027年竣工予定

武蔵小山Ⅱプロジェクト

所在地:東京都品川区
交通:東急目黒線「武蔵小山」駅及び「西小山」駅から徒歩10分圏内
総戸数:41戸
竣工時期:2027年竣工予定

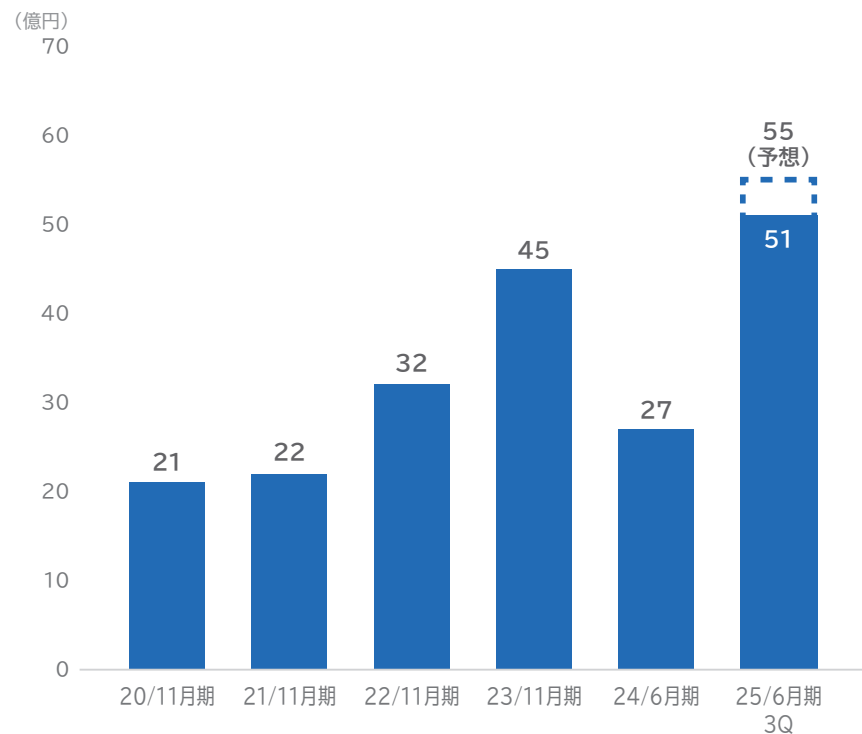
馬込Ⅳプロジェクト

所在地:東京都大田区
交通:都営浅草線「馬込」駅から徒歩10分圏内
総戸数:54戸
竣工時期:2027年竣工予定

不動産開発販売③ ケーナイン社の販売状況

- 2025年6月期第3四半期:売上高51億円、営業利益7億円
- 1棟販売では、賃貸アパート1棟を販売
- エンド向けは、分譲戸建9戸、テラスハウス14戸を販売

ケーナインの売上高推移



※決算月は2020～23年は11月、24年より6月。24年度は7カ月間の数値

当四半期におけるシナジー効果

アーバネットコーポレーション開発物件の施工を
ケーナイン社が受注第1号「豪徳寺プロジェクト」



<豪徳寺プロジェクト物件概要>

所在地: 東京都世田谷区赤堤二丁目
交通: 小田急線「豪徳寺」駅徒歩6分
小田急線「梅ヶ丘」駅徒歩8分
東急世田谷線「山下」駅徒歩5分

構造・規模: 壁式鉄筋コンクリート造地上4階建
戸数: 27戸
竣工時期: 2026年3月(予定)

不動産開発販売④ ケーサイン社の竣工物件

- 都心の駅近という利便性を備えつつ、旗竿地など一般に敬遠されがちな土地を仕入れ、優れたデザイン力と設計・施工力で高付加価値な不動産を創出



品川区東五反田プロジェクト

種 類:戸建 3戸
所 在 地:東京都品川区東五反田四丁目
交 通:都営浅草線「高輪台」駅 徒歩3分
竣 工:2025年2月



目黒区緑が丘プロジェクト

種 類:アパート 1棟
所 在 地:東京都目黒区緑が丘一丁目
交 通:東急東横線・大井町線「自由が丘」駅 徒歩10分、
東急大井町線「緑が丘」駅 徒歩5分
構造・規模:鉄骨造3階建
竣 工:2025年3月



渋谷区本町プロジェクト

種 類:テラス 5棟
所 在 地:東京都渋谷区本町六丁目
交 通:京王新線「初台」駅 徒歩12分、
都営大江戸線「西新宿五丁目」駅 徒歩14分
構造・規模:鉄骨造(薄板軽量形構造)地上3階建
竣 工:2025年3月

トピックス



「健康経営優良法人2025」認定

- 日本健康会議において「健康経営優良法人2025(中小規模法人部門)」に認定
健康経営優良法人(中小規模法人部門)に認定されるのは6年連続



※健康経営優良法人認定制度とは

地域の健康課題に即した取組や日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。

＜社員が健康で安心して働ける取組の一例＞



リフレッシュスペース

オフィスの一角に冷蔵庫・専用ボックスを設置して、従業員に健康的な食事を提供できる、“置くだけ社食サービス”を採用。商品はすべて1品100円、24時間購入が可能。



トレーニングジム

従業員の健康促進のためのトレーニングスペース。休憩時間や仕事が終わった後の時間を有効に活用。



ポスターコンペ最優秀賞決定

- デザインを学ぶ大学生・高校生等を対象に「AAC2025」※募集告知用ポスターのデザインを公募し、応募総数312点から、2月に最優秀賞と入選作品を選出
- 最優秀賞作品は審査員・佐々木俊氏との打ち合わせを経て、ポスターとして完成

※「AAC2025」は当社主催の学生限定・立体アートコンペティション



<最優秀賞>

「重」

楠本 葵

東京造形大学

造形学部デザイン学科

グラフィックデザイン専攻領域 1年

■審査員

佐々木 俊(グラフィックデザイナー)

猪瀬 香織

(コンテスト情報サイト「登竜門」ブランドディレクター、株式会社JDN コンテスト事業部長)

服部 信治(主催会社 代表取締役会長兼CEO)



審査会の様子



学生限定・立体アートコンペティション「AAC2025」募集開始

- 当社開発のマンションは共用部に彫刻などの立体アート作品を展示し、ミニ美術館のように作り込んでいるのが特徴
- その点から、2001年より、新築マンションのエントランスホールに設置する立体アートを学生限定で募集する「AAC2025」を主催し、今年で開催25年目を迎える
- 本コンペは若手芸術家の支援、発掘を目的としており、これまで多くのプロアーティストを輩出し、若手アーティストの登竜門として高く評価

■募集内容

「アジュールコート都立大学」(※現在建築中)のエントランスホールに設置する立体アート作品

■応募資格

全国の大学・大学院・専門学校・高校等で美術・芸術・デザイン・建築等を学ぶ学生・研究生

■賞

- ・最優秀賞(1点) 賞金100万円
- ・優秀賞(2点以上) 賞金20万円
- ・入選(数点) 賞金5万円



審査会場となる開発中のマンション「アジュールコート都立大学」

■応募について

▼AAC公式サイト(コンペの詳細はこちら)

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

▼AAC公式X(旧Twitter)

https://twitter.com/aac_compe

▼AAC公式Instagram

https://www.instagram.com/aac_compe/



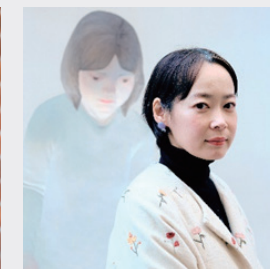
作品の展示場所となるマンションのエントランスホール

■審査員



木村 絵理子

弘前れんが倉庫美術館 館長、
キュレーター



中谷 ミチコ

彫刻家



小山 登美夫

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

主催会社代表取締役会長兼CEO、
一級建築士

個人投資家様向け会社説明会動画の公開

- 4月14日より、個人投資家様向け会社説明会動画の公開を開始
- 昨年配信した動画から、内容を更新し、代表取締役会長兼CEO服部信治が、株主優待の内容や、M&Aにより新たにグループ会社に加わったケーナインの事業・業績などを説明
- IR活動の充実を図るため、株主及び投資家の皆様への積極的な情報発信を継続

<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=1gZanC3Csck&t=506s>



参考資料

会社概要

(2025年3月末現在)

設 立	1997年7月												
資 本 金	3,118百万円												
事 業 内 容	▶ 不動産開発販売 ・都市型賃貸マンションの開発、1棟販売 ・分譲用マンション等の開発・販売 ・戸建・テラスハウスの分譲 ・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	<table> <tr> <td>取締役</td><td>7名(内社外 3名)</td></tr> <tr> <td>監査役</td><td>3名(すべて社外)</td></tr> <tr> <td>社員</td><td>49名</td></tr> <tr> <td>契約等</td><td>6名</td></tr> <tr> <td>子会社</td><td>36名</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>101名</td></tr> </table>	取締役	7名(内社外 3名)	監査役	3名(すべて社外)	社員	49名	契約等	6名	子会社	36名	合計	101名
取締役	7名(内社外 3名)												
監査役	3名(すべて社外)												
社員	49名												
契約等	6名												
子会社	36名												
合計	101名												
決 算 期	6月末日												
本 社	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												



>> 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)

代表取締役会長 兼 CEO

服部 信治

Hattori Shinji



>> 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)

代表取締役社長

田中 敦

Tanaka Atsushi

2025年6月期事業の環境認識

■ 用地仕入れや建築工事などのコストアップは継続も、対応策を推進

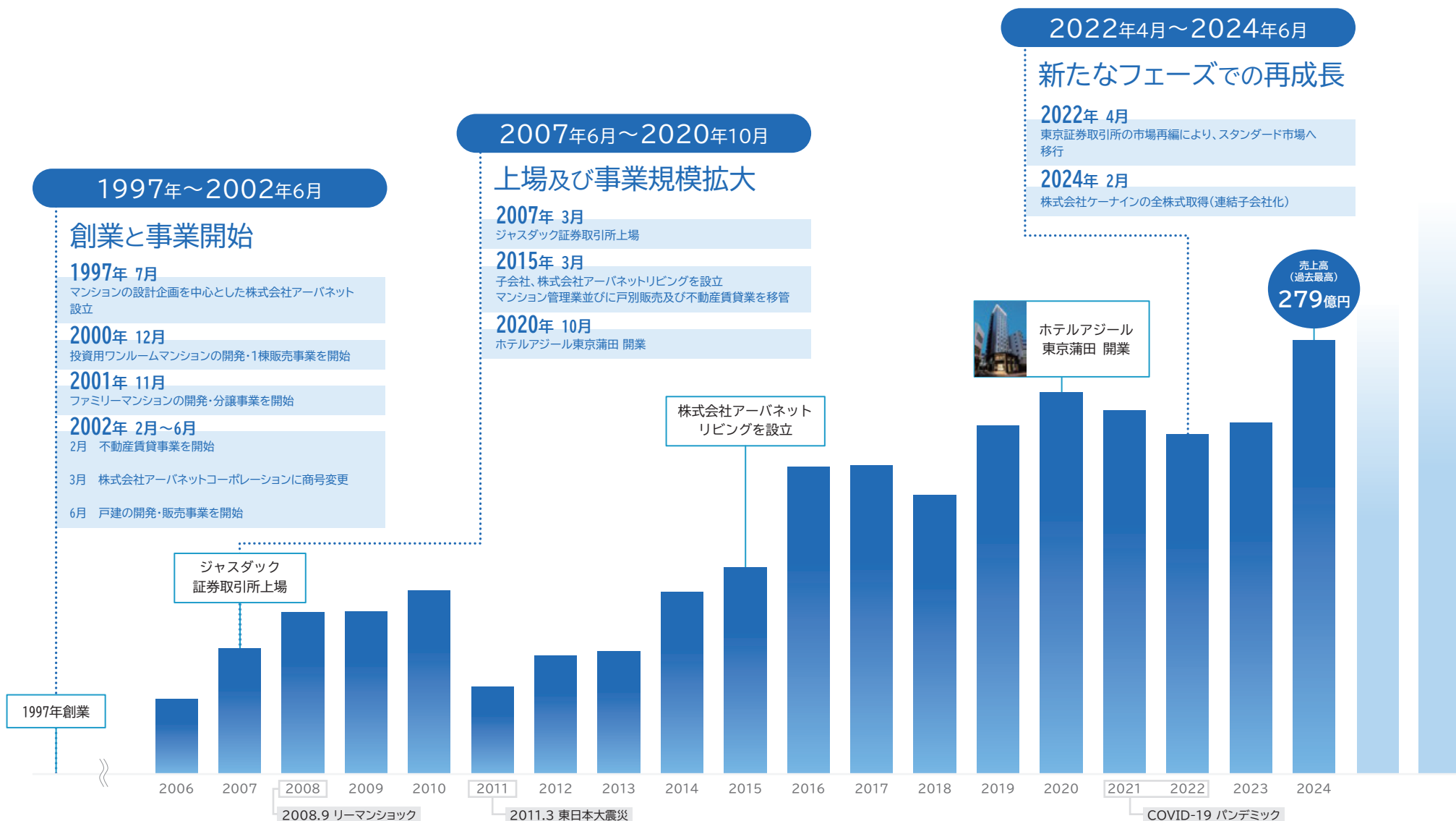
	現状	当社の見解・対応
用地仕入れ	用地購入の環境は引き続き厳しさを増す ➤ 都心の土地価格の高止まり ➤ 不動産市場の過熱・海外金利上昇により不透明感が継続しており、資金調達の難化傾向にある	➤ ● 若手仕入要員の活躍 ● キャリア採用により優秀な人材を確保 ● ケーナイン社との情報交換により、仕入れ力をさらに向上させていく ● 財務基盤の強化を背景に資金調達は順調
建築工事	現状、竣工時期の大幅な遅延はないが今後工期は従来より長期化する ➤ 建設資材の高騰や人件費増加による工事原価の上昇等の影響は今後も継続する見通し	➤ ● 当社建築部・建築設計課9名が、構造や工法等の設計やデザインに工夫を凝らし、コストアップの抑制に努めている ● 5年前より若手の建築学科出身の学生の採用を継続しており、現在は戦力として活躍が著しい

2025年6月期事業の環境認識

- 国内投資家等による首都圏の投資用物件に対する需要は底堅い
- ホテル事業も回復

	現状	当社の見解・対応
不動産 販売	比較的好調な国内経済を背景に ファンド・リートからの引き合いは継続して強い	>> ● 首都圏、特に東京都心のマーケットは強含みで推移している ● 金利については、緩やかな上昇局面にあるが金融機関の対応の変化には十分注視していく
ホテル	国内旅行客需要、インバウンドが共に回復し、 客室稼働率と客室単価が向上している	>> ● インバウンドの需要は更に拡大する見込み ● 客室単価の上昇により、利益の拡大を図る

売上高の推移



ビジネスモデルの特徴

利便性、デザイン性の高い 都市型賃貸マンションを安定的に供給している

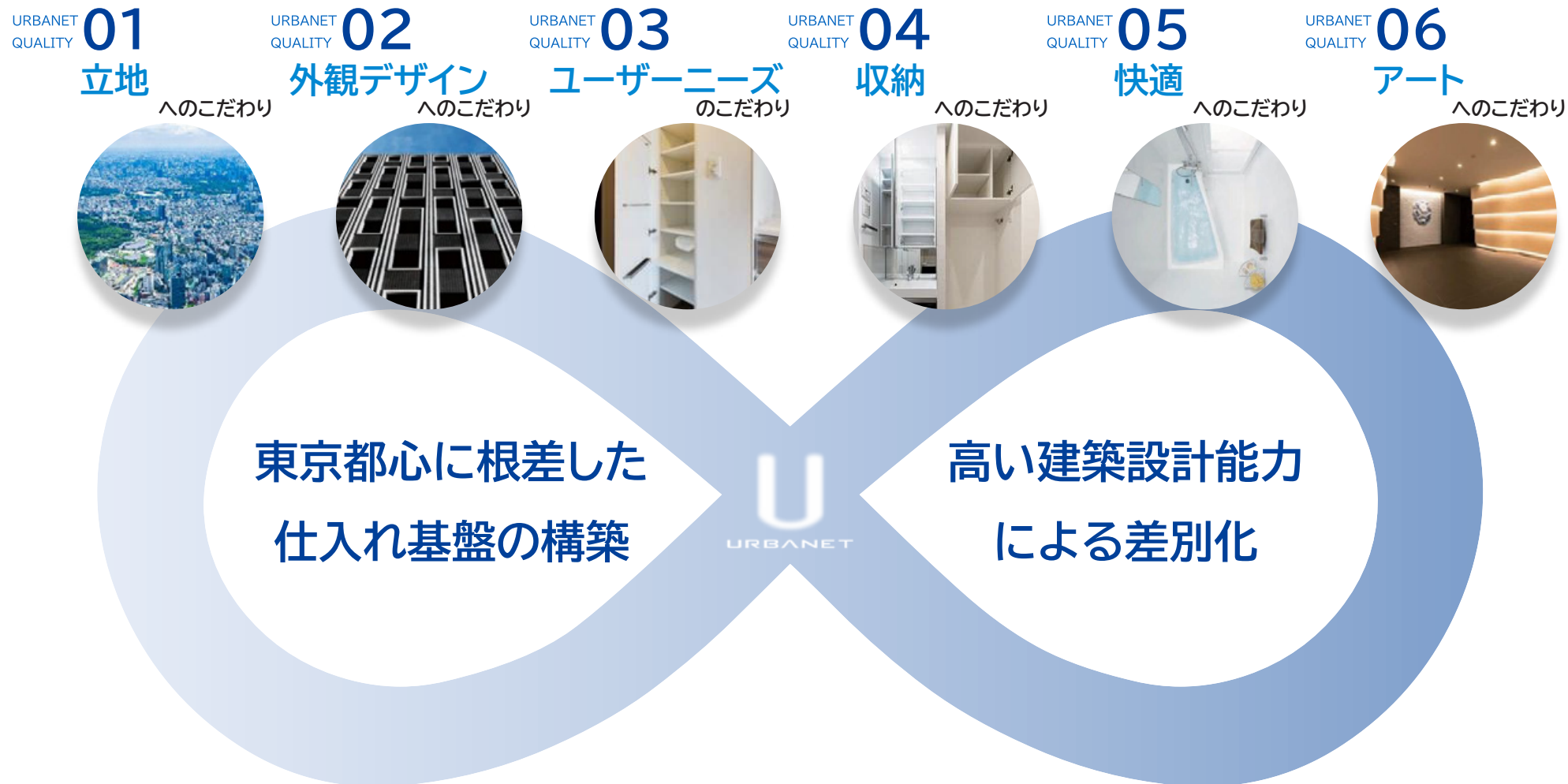


マンションのグランドデザイン設計と開発に経営資源を集中させ、
アウトソーシングを最大限活用

当社のこだわりと強み



当社の強みを生かし、6つのこだわりを生み出している



新株予約権の状況

- 2023年9月、持続的成長に向けた投資資金の獲得、及び財務基盤の安定化を目的として、約25億円の新株予約権発行を実施
- 2025年3月末現在、新株予約権24,500個(2,450,000株)を行使済、約9.3億円を調達

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2023年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。

当社の現状

- 近年は株価の上昇続く
- 引き続き企業価値向上に取り組む方針

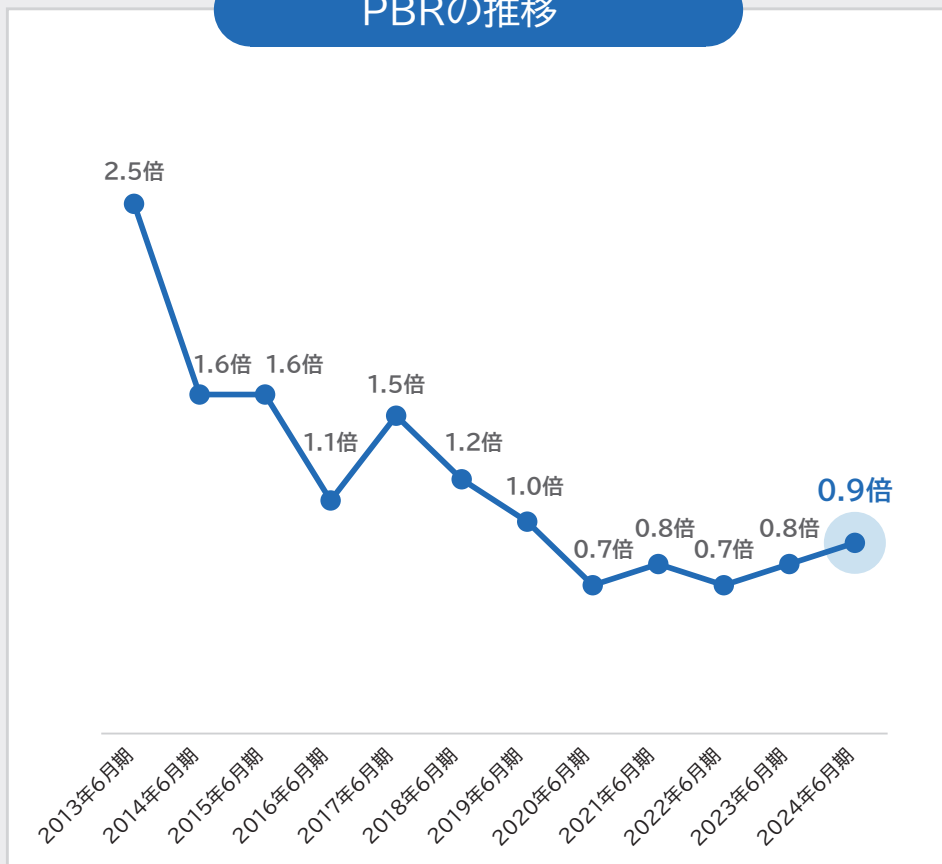
アーバネットコーポレーション(TSE : 3242)の株価推移



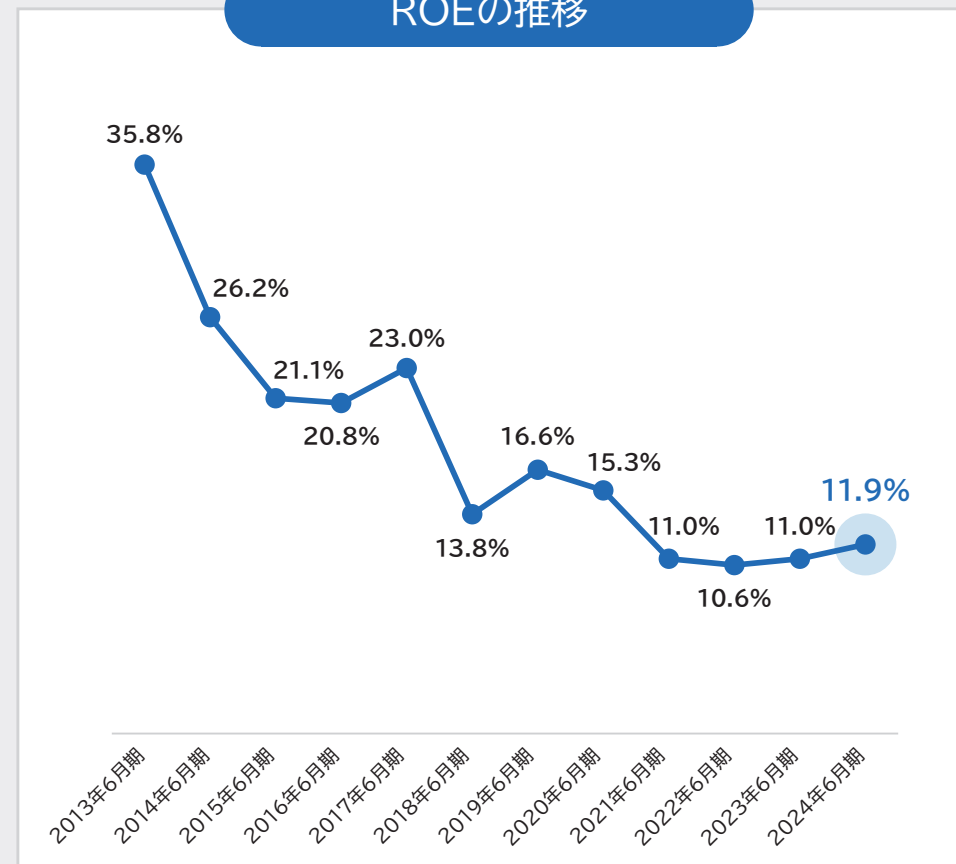
当社の現状

- ROEは10%超を堅持
- 引き続きPBR向上に向けて取り組む方針

PBRの推移

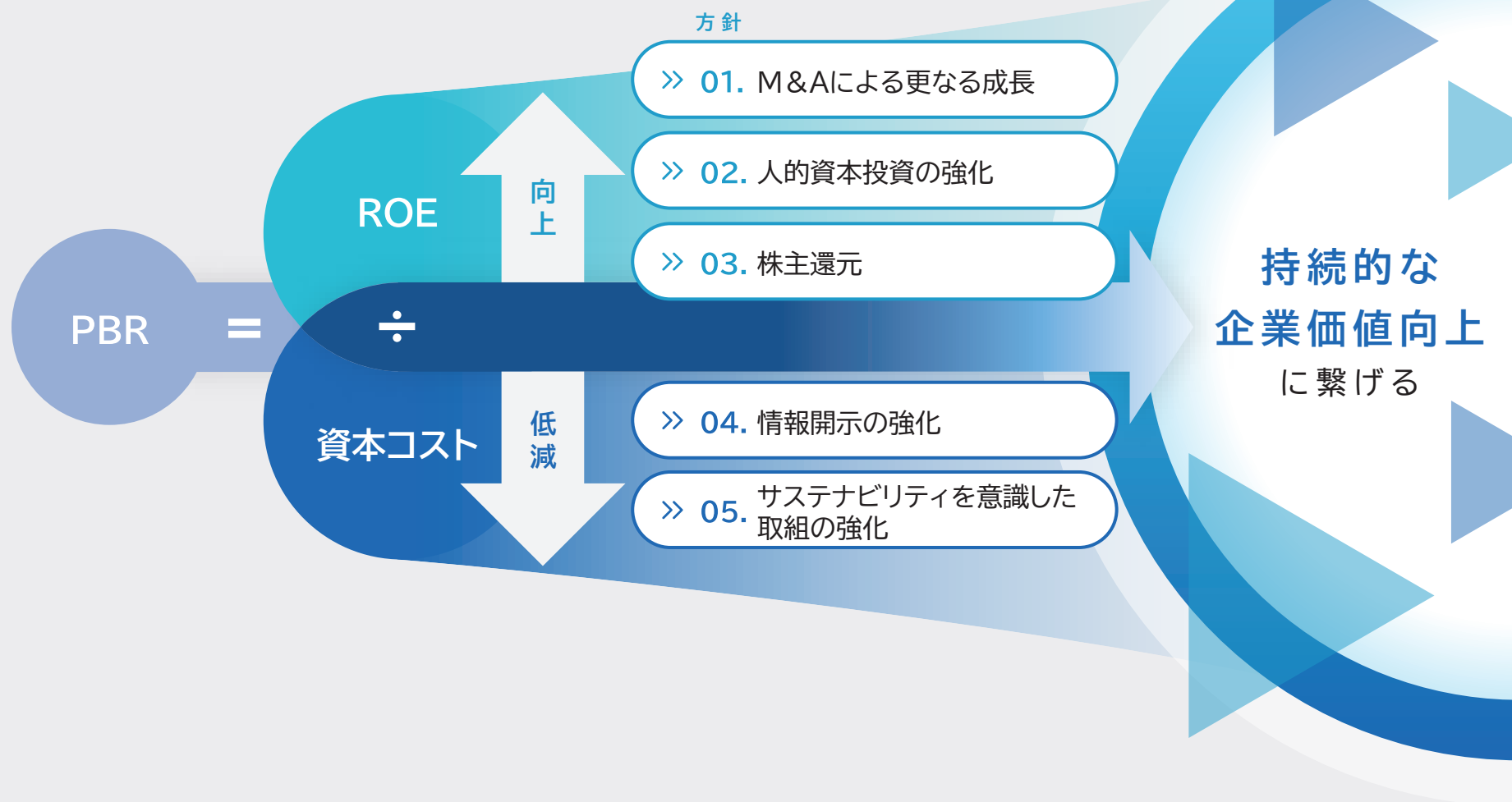


ROEの推移



持続的な成長に向けた当社の方針

■ ROE向上と資本コスト低減に向けて取組を強化



株式の状況 (2025年3月末現在)

>> 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	33,824,100株
株主総数	26,724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	14.83
マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)	709,400	2.10
楽天証券(株)	619,700	1.83
(株)日本カストディ銀行(信託口)	589,200	1.74
(株)合田工務店	588,000	1.74
(株)SBI証券	451,063	1.33
服部 弘信	384,000	1.14
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	351,755	1.04
服部 信治	350,000	1.03
J. P. MORGAN SECURITIES PLC	345,882	1.02
合計	9,405,000	27.81

>> 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	21,909,353	64.78
その他国内法人	6,915,207	20.44
金融商品取引業者	1,830,181	5.41
外国人	1,807,810	5.35
金融機関	772,200	2.28
自己株式	589,349	1.74
合計	33,824,100	100.00

※自己株式には、当社の取締役（社外取締役は除く。）及び従業員に対し、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	9,467,349	27.99
浮動株数	13,545,046	40.05

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。