



株式会社 アーバネット コーポレーション

株主通信

決算のご報告

証券コード：3242

第27期

2023年7月1日



2024年6月30日

株主の皆様へ



株主の皆様には
平素より格別のご厚情を賜り、
誠にありがとうございます。
2024年6月期(第27期)も終了し、
今年も株主の皆様へご挨拶を
させていただく時期となりました。

代表取締役社長

田中 敦

代表取締役会長 兼 CEO

服部信治

当連結会計年度における世界経済は、各国中央銀行による金融引き締め局面から、景気の減速を踏まえた利下げ局面へと移行し、巡航速度での成長路線へ向かってきましたが、一方で、米国大統領選挙の行方や欧米の商業用不動産の不調、さらにウクライナや中東情勢といった不確定要素が多く、先行きの不透明感は続くと思われる。

我が国におきましては、物価の上昇を伴いながらも、インバウンドの押上げや賃金アップの効果もあり、緩やかな景気回復が進むものと思われます。

このような状況下、当社グループの主たる事業領域である首都圏のマンション市場におきましては、新築・中古ともに分譲マンションの高騰が続いており、都市型賃貸マンションにつきましても、国内外ファンドやリート等からの引き合いが強い状況が続いております。しかしながら、日銀の金融政策の変化による当社事業領域への影響については、引き続き注視していきたいと思っております。

さて、当社グループを取り巻く開発環境につきましては、都心の土地価格の高止まりが続いており、厳しい状況となっていますが、ここ数年、用地購入における優秀

な人材の採用を強化しており、その効果が出てきております。また、財務基盤の強化を背景に資金調達は順調ですが、金融機関の貸出姿勢の変化については十分注意してまいります。

建築工事に関しては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であり、今後工期は従来にくらべて長期化する見通しですが、当社では、構造や工法、設計やデザイン等を工夫し、コストアップの抑制に努めています。また、工事業者との綿密な打ち合わせにより、工期に遅れが出ないよう努力しております。

また、販売環境につきましては、首都圏、特に東京都心のマーケットは強含みで推移しており、ファンド・リート等からの引き合いは継続しております。当社では、市場の変化をとらえ、入居者の方々のニーズに合った住まいを開発してまいります。

ホテル事業につきましては、急激なインバウンドの増加と国内旅行需要の回復を背景に、黒字化を達成しましたが、今後も利益を積み増しできると考えております。

このような事業環境の下、当社は2024年2月に株式

会社ケーナインを子会社化したこともあり、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高は279億円と前期比で38.0%増加し、過去最高を更新しました。営業利益が、27億円と前期比で12.2%増加、経常利益は24億円と前期比で13.4%増加、親会社株主に帰属する当期純利益は17億円と前期比で17.5%増加するなど、いずれも過去最高益となりました。

これは、主に都市型賃貸マンションの販売が順調だったことに加え、ケーナイン社が戸建・テラスハウス分譲等23戸の販売で貢献し、販売戸数は735戸と順調に拡大したことや、ホテル事業の売上高が伸びて黒字化したことによるものです。

また、株主還元につきましては、従来より重要な経営課題であると考えており、当期（2024年6月期）における親会社株主に帰属する当期純利益の実績が直近（2023年12月22日公表）の業績予想を上回ったことから、期末配当につきましては、直近の配当予想より1円増配し、1株当たり11円としました。当期の年間配当金はすでに実施の中間配当10円とあわせて、1株当たり21円となり、2期連続で増配できたことは大変うれしく思います。

さて、2025年6月期の通期連結業績予想ですが、都市型賃貸マンションの開発・販売等やケーナイン社の業績寄与により、売上高は前期比14.4%増の320億円、営業利益は前期比2.7%増の28億円、経常利益は前期比1.0%増の24億5千万円、親会社株主に帰属する当期純利益は前期比1.7%増の17億3千万円と、増収・増益とし、配当金につきましては、1株当たり21円の予想としています。

都市型賃貸マンション等に加えケーナイン社による戸建・テラスハウス分譲等33戸を見込むことから販売戸数は588戸を計画しています。なお、当社は、市場のニーズに合わせ、投資用ワンルームマンションの開発から、DINKS向けのプラン及びファミリータイプ等のプランを組み込んだ都市型賃貸マンションの開発へと中核事業の呼称を変更しておりますが、今期も販売単価の上昇等により、増収増益の計画としております。

当社は2024年7月8日に霞が関ビルディングに本社を移転しました。本移転により、従来よりもオフィス面積は2倍になりましたが、これは従業員により働きやすい環境を提供するとともに人材強化や将来のM&Aを見据え、さらなる成長と企業価値の向上につなげることが目的であります。

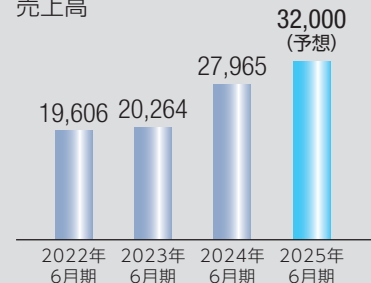
今後の当社グループの方針ですが、①M&Aによるさらなる成長、②人的資本投資、③株主還元の3つの取り組みを強化いたします。M&Aにつきましては、シナジー効果のある事業への投資を強化するとともに、株価を意識した経営を実践し、早期に時価総額200億円を目指してまいります。人的資本投資に関しましては、今期より新人事制度に移行するとともに、資格取得支援制度の充実、住宅手当や社員向け株式給付信託制度など多くの施策を実現しています。また、株主還元につきましても引き続き最重要経営課題の一つとして位置付け、強化していく方針です。

当社グループは、一丸となって企業価値を高めてまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後ともより一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

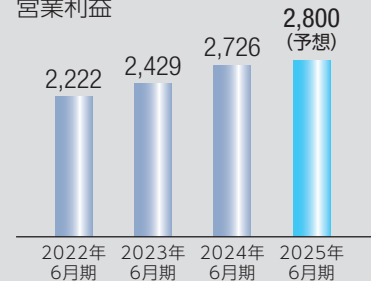
業績の実績と見通し

(単位:百万円)

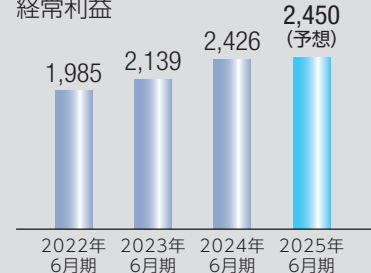
売上高



営業利益

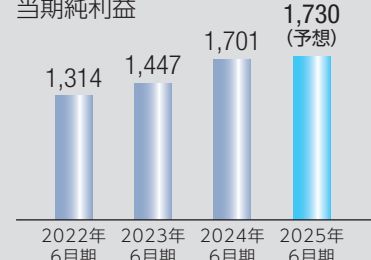


経常利益



親会社株主に帰属する

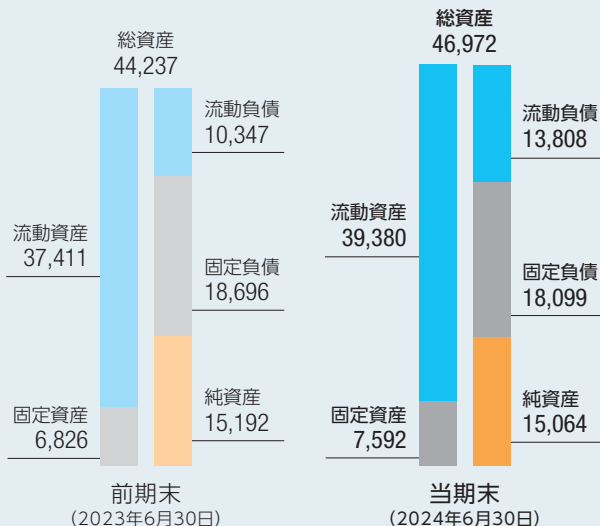
当期純利益



連結財務ハイライト

(単位:百万円)

連結貸借対照表



連結キャッシュ・フロー計算書

項目	前期 (2022年7月1日 ～ 2023年6月30日)	当期 (2023年7月1日 ～ 2024年6月30日)
営業活動によるC/F	△2,836	2,978
投資活動によるC/F	△953	△81
財務活動によるC/F	4,435	△3,517
現金及び現金同等物の増減額	645	△621
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期末残高	9,131	8,509

連結損益計算書

	2024年6月期	
	金額	構成比率(%)
売上高	27,965	100.0
売上原価	23,334	83.4
売上総利益	4,631	16.6
販売費及び一般管理費	1,904	6.8
営業利益	2,726	9.7
経常利益	2,426	8.7
親会社株主に帰属する当期純利益	1,701	6.1

POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、プロジェクト用地購入の推進や、子会社化したケーナイン社による積極的な戸建・アパート用地等の購入による棚卸資産の増加等のため、前期末比27億35百万円増加しました。負債は短期借入金及び長期借入金（1年内返済予定を含む）の増加等により、前期末比28億63百万円増加しました。純資産は新株予約権の行使による資本金及び資本剰余金の増加や、利益の積み上げによる利益剰余金の増加がありましたが、非支配株主持分の減少等による影響で、前期末比1億28百万円減少しました。

POINT 02 連結損益計算書

売上高、各利益、いずれの数値も直近の業績予想を上回り、過去最高を更新しました。これは、当社のメイン事業である都市型賃貸マンションの開発・1棟販売が順調に推移し、子会社化したケーナイン社の業績が好調であったこと、また、ホテル事業が黒字化し、堅調に推移したことによるものです。

POINT 03 連結キャッシュ・フロー計算書

営業活動によるC/Fは、主に税金等調整前当期純利益の計上及び棚卸資産が減少したことにより、プラスとなりました。投資活動によるC/Fは、ケーナイン社の株式取得による支出が影響し、マイナスとなりました。財務活動によるC/Fは、物件の販売に伴う長期借入金の返済及び配当金の支払等による支出が、用地購入に伴う長期借入れ等による収入を上回り、マイナスとなりました。

開発物件のご紹介

▶ アーバネットコーポレーション

プライムネクサス平和の森公園



種 類 都市型賃貸マンション
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



エントランスホール

東大井プロジェクト



種 類 都市型賃貸マンション
所 在 地 東京都品川区東大井三丁目
交 通 JR京浜東北・根岸線「大井町」駅 徒歩10分
京急本線「立会川」駅 徒歩6分
構造・規模 鉄筋コンクリート造 地上15階
48戸
竣 工 2024年3月



エントランスホール

▶ ケーナイン

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

元石川町プロジェクト



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6月

本社移転のご紹介

人的資本経営・働きやすい職場環境の整備

当社は2024年7月8日より本社を霞が関ビルディング35階へ移転いたしました。

今回の移転により、オフィス面積は約2倍となり、十分な商談やミーティングスペースを確保するとともに、従業員が働きやすい工夫や仕組みを取り入れ、より快適な職場環境を従業員に提供いたします。本社移転効果により、従業員の生産性が向上し、これまで以上に力を発揮することで、持続的な成長と、企業価値の向上に結びつけてまいります。



霞が関ビルディング



霞が関ビルディングからの眺望



執務スペース



会議室



アプローチ

当社が特許を有する技術を使ったドレープ状の壁と間接照明。四季折々の映像とサウンドが楽しめるプロジェクションマッピング。その上を歩くと波紋が広がります。



リフレッシュスペース

新本社では、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」を採用しました。商品はすべて1品100円、24時間購入が可能です。



受付・エントランス

解放感のあるエントランス、中央には、当社が主催する学生立体アートコンペAACの受賞者・若手アーティストの作品を、季節ごとに展示します。



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できます。

人材の育成

当社は人的資本投資に関して、さらなる企業価値の向上を実現するため、積極的に取り組んでいます

新人事制度の導入

2024年7月より、新人事制度を導入しました。人事制度の改革は、社員のモチベーションを高めるというメリットがあります。適切な評価が行われ、それに基づいて報酬や等級が決められることで職場の環境が良くなり、働く意欲も高まります。それにより、社員の生産性の向上が期待でき、アーパネットグループの成長を加速するものと考えております。

従業員向け 株式給付信託制度の導入

2024年5月より、当社の社員に対するインセンティブ・プランの一環として、当社の中長期的な業績の向上及び企業価値の増大への社員の貢献意欲や士気を高めることを目的として、本制度を導入することといたしました。当社の取締役（社外取締役を除く）を対象とした業績連動型株式報酬制度はすでに導入済みであり、今回の導入により、経営層及び社員が丸となって、当社の持続的な企業価値の向上を目指す体制が実現します。

資格取得支援制度

社員の資質及び業務水準の向上に資することを目的として、社員が業務遂行上必要な特定の資格（1級建築士、宅地建物取引士）を取得するために講習会等に参加する者に対して、資格取得支援資金を貸与しています。貸与金には利息は付さず、また、一定の要件を満たした場合は、返還を免除しています。

SDGs への取り組み

当社グループはサステナビリティへの取り組みを進めており、その活動の一部をご紹介します。

第14回優良事業賞を受賞



2024年4月、(一社)全国住宅産業協会主催第14回優良事業表彰において、当社開発の都市型賃貸マンション「メイクス氷川台アジュールコート」が優良事業賞を受賞いたしました。



物件概要

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
賃 貸 戸 数	36戸
竣 工	2023年2月



当マンションは一次エネルギー消費量を33%削減できるマンションです。

主な受賞理由

ワンルーム業界のZEH普及の布石となったことが高く評価

当物件は、昨年2月末に竣工した、首都圏初となるZEH-M Oriented仕様の都市型賃貸用マンションです。

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しました。

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ヶ月で満室となりました。

ZEHマンションの快適性を入居者の多くが実感

本物件は竣工間もないですが、入居者アンケートの対象物件として、アンケートが実施されました。その際、回答者の半数が「室温が快適に保たれている」、「次の引越し先もZEHマンションを希望する」と回答しています。

居住者アンケートの実施

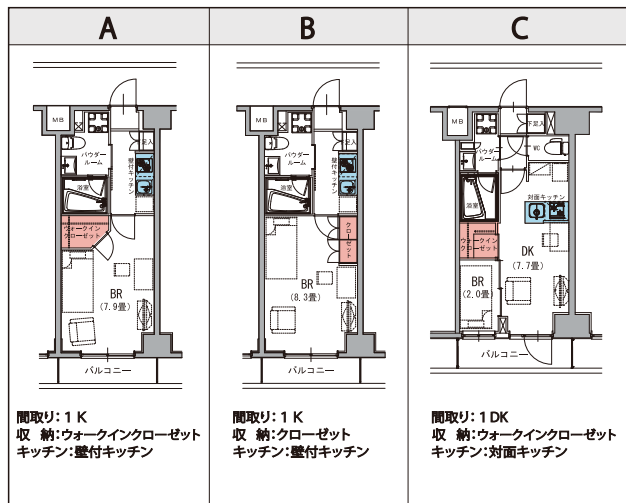


一般的には賃貸マンションの入居後のアンケートは、ほとんど実施されておりません。しかし、当社では、当社開発マンション(ブランド名「アジュールコート」)に住む居住者に対して、定期的にアンケートを実施し、実際に住んでみてわかる使いやすさと使いにくさをアンケートにより分析し、その分析結果を次の物件のものづくりに活かしております。

当社独自の技術やアイデア等は知的財産権として保護し、活用を促進しています。理想の住まいを追求する中で、独創的な技術、アイデア、デザイン等が生み出され、当社開発マンションのブランド価値を高めています。

■ 理想の間取り

「次の3つの間取りで一番住みたい間取りを教えてください」という質問に、男性・女性ともに約7割が、キッチンとベッドルームを区切ることができるCタイプを選んでいます。Cタイプは、アジュールコートの標準間取りとなっています。Aタイプ、Bタイプと比較して、Cタイプの家賃アップの許容金額も聞いたところ、男性・女性ともに、7割の方が、5,000円までの家賃アップを許容すると答えています。



■ 収納が充実した部屋

「現在お住まいの住戸の収納満足度」を質問したところ、男性・女性ともに「とても満足」が約3割、「満足」が約5割で、全体の約8割はアジュールコートの収納力に満足しているという結果になりました。当社では、アンケート結果で男性・女性ともに10足程度の靴を有している方が大半というデータの下、靴が10足以上収納できるシューズクロークを標準としています。

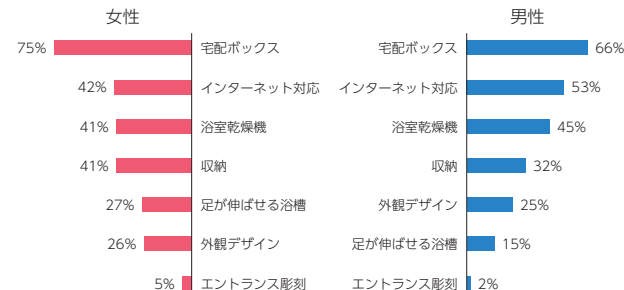


大容量のシューズクローク アジュールコートの収納一例

■ アジュールコートの利点

「入居後、快適と思うことや気に入っているものはありますか?」という質問に、当社の強みである「駅近」の立地が男性・女性ともに上位となっています。また、「宅配ボックス」、「インターネット対応」、「浴室乾燥機」等、充実した設備が備わっていることも評価が高い結果が出ています。

Q このマンションに入居後、快適と思うことや気に入っているものはありますか? (複数回答)



アンケート実施期間: 2023年12月~2024年1月
対象者: 2022年~2023年に竣工した当社施工物件の入居者653名
回答者: 185名 (回答率28.3%)

会社概要/株式情報

(2024年6月30日現在)

会社概要

商号	株式会社アーバネットコーポレーション
設立	1997年7月
資本金	2,956百万円
上場証券取引所	東京証券取引所スタンダード市場(証券コード:3242)
所在地	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
役職員数	93名(連結)
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
主な連結子会社	株式会社アーバネットリビング 株式会社ケーナイン

取締役及び監査役 (2024年9月26日現在)

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
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

株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株	
区分	株式数(株)	株式数比率(%)
個人・その他	21,342,995	65.12
その他国内法人	7,664,747	23.39
外国人	1,924,809	5.87
金融商品取引業者	953,286	2.91
金融機関	285,800	0.87
自己株式	602,463	1.84
合計	32,774,100	100.00

※自己株式には、当社の取締役(社外取締役は除く。)並びに当社の社員に対し、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。

大株主(上位10位)

株主名	当社への出資状況	
	持株数(株)	持株比率(%)
株式会社服部	5,016,000	15.30
マイルストーンキャピタル マネジメント株式会社	643,500	1.96
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	602,400	1.84
株式会社合田工務店	588,000	1.79
JPモルガン証券株式会社	390,808	1.19
服部弘信	384,000	1.17
服部信治	350,000	1.07
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	323,554	0.99
奥田周二	321,300	0.98
BNP PARIBAS FINANCIAL MARKETS	296,000	0.90
合計	8,915,562	27.20

◆ 株主メモ

- 事業年度 毎年7月1日から翌年6月30日まで
- 定時株主総会 毎年9月開催
- 配当基準日 中間／12月31日 期末／6月30日
- 単元株式数 100株
- 株主名簿管理人 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
- 上場証券取引所 東京証券取引所スタンダード市場
- 公告方法 電子公告
ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合は、日本経済新聞に掲載して行います。
公告記載URL <https://www.urbanet.jp>

◆ 株式事務に関するご案内

- お取扱い窓口 証券会社に口座を開設されている株主様は、住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いします。証券会社に口座を開設されていない株主様は、下記のお問合わせ先にご連絡ください。
- お問合わせ先 〒168-0063
東京都杉並区和泉二丁目8番4号
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
フリーダイヤル 0120-782-031

◆ 配当金のお知らせ

当社は、基本的な配当方針として、親会社株主に帰属する当期純利益から法人税等調整額の影響を排除した数値の40%を配当することといたしております。

	1株当たり配当金		
	第2四半期	期末	年間
2024年6月期	10円	11円	21円
2025年6月期(予想)	10円	11円	21円



◆ ホテルアジール東京蒲田

ご家族・グループで 快適なホテルライフ

全室3名から6名までのご宿泊が可能な客室

ルームタイプは7つあり、1～2名様のご利用はもちろん、3～6名様のごファミリー利用をメインとした全客室48室をご用意しています。
ご宿泊される人数や目的によるアレンジが可能です。




予約・詳細は
公式ホームページをご覧ください

皆様の旅に輝きを。
東京の観光・ビジネスの拠点に
ホテルアジール東京蒲田
〒144-0051 東京都大田区西蒲田七丁目30番5号
JR蒲田駅より徒歩3分
Tel.03-6822-4546

WEBコンテンツのご紹介

個人投資家様向け会社説明会動画の公開

当社では、4月より、個人投資家様向け会社説明会動画の公開をスタートしました。

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、丁寧に説明しております。ぜひ、ご覧ください。



<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>



アーバネットコーポレーション サイトURL

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



株主の皆様の声をお聞かせください



当社では、株主の皆様の声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

右記URLにアクセスいただき、
アクセスキー入力後に表示される
アンケートサイトにてご回答ください。

<https://koekiku.jp>

アクセスキー

スマートフォンから
カメラ機能でQRコードを読み取り

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」✉ koekiku@pronexus.co.jp