

株式会社 アーバネット コーポレーション

株主通信

中間決算のご報告



第27期

2023年7月1日

2023年12月31日



証券コード：3242

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)の中間決算も終了し、
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。



代表取締役会長 兼 CEO

服部信治



代表取締役社長

田中 敦

当上半期における世界経済は、各国が急激に金融引締めを実施した結果、景気は減速し、インフレも沈静化しつつあり、平常モードへ軟着陸を目指していますが、米中の対立に加え、ウクライナやガザ地区での紛争など、地政学的リスクが高まっています。

さらに、中国の金融・不動産市場の問題や、アメリカ大統領選挙をはじめとした政治的な状況変化など、先行き不透明感もあり、注意が必要だと思えます。

一方、国内経済は、日銀の賃金上昇を伴う2%のインフレ目標と、賃上げの連動が不十分という観点から、引き続き金融緩和政策が継続されており、好調な企業業績とPBRを意識した経営改善、さらに海外からの資金流入により、株価は上昇しています。

これらのことから、国内景気につきましては当面、緩やかな回復が続くものと思われまます。

このような状況下、当社グループが主たる事業領域と

しております首都圏のマンション市場におきましては、新築分譲マンションは都心を中心に好調が続いており、平均価格は高騰しています。また、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いております。

当社グループを取り巻く開発環境につきましては、都心のマンション用地取得競争は益々激しくなる一方で、建設資材の不足や価格上昇、さらに人手不足も懸念されることから、工事原価の上昇と2024年問題により、工期の長期化懸念に直面しております。

当社は取引のあるゼネコン各社と協力しコストアップ抑制に努めるとともに、新規取引のゼネコンを積極的に開拓するなど、利益を確保しつつ、工期の遅延がなきよう工程管理に努めています。

また、販売環境につきましては、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しており、当社の販売物件に引き合いが強い状態が続いています。今後も内外の金融環境や市場動向の変化に十分留意しつつ、利益の極大化に努めてまいります。

ホテル事業につきましては、国内旅行客やインバウンドの安定的な増加により、客室単価・稼働率ともに好調を維持しており、今後は様々な取り組みにより、さらに利益を積み増していく方針です。

このような事業環境の下、当上半期における当社グループの業績は、売上高は114億21百万円、営業利益は8億28百万円、経常利益は7億20百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は5億10百万円となりました。これは、主に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5棟342戸及び用地1件の売却によります。

上半期の連結業績予想値に対する進捗率は低くなっておりませんが、これは主に当社グループの主要事業である投資用ワンルームマンションの開発・販売事業において、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、年度ごとに異なることから四半期ごとの業績が変動するという点に起因しています。今期は第3四半期以降に売上計上が集中しており、売上高・利益とも概ね計画どおりに推移しております。

また、中間配当につきましては、期初予想通り、1株当たり10円としております。

さて、トピックスとして、株主の皆様へアーバネットグループに新たな企業が加わったことをご報告させていただきます。

2023年12月22日開催の取締役会にて、株式会社ケーナイン（以下、「ケーナイン」）の全株式を取得し、子会社化することを決議し、2024年2月29日に無事に決済が終了しました。ケーナインが当社グループとなることで、中核的な開発エリアを横浜・川崎まで拡大するとともに、BtoC分野の経営資源を得ることで事業を一層拡大してまいります。さらに、建築工事部門や多くの用地仕入れ要員を確保できることは、今後のグループの成長に大きな強みとなります。本件を機にグループ内でのシナジー効果を発揮し、グループ全体の企業価値の向上と持続的成長につなげていきたいと思っております。

当社グループでは、引き続き、企業価値の向上のための様々な取り組みを積極的に進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

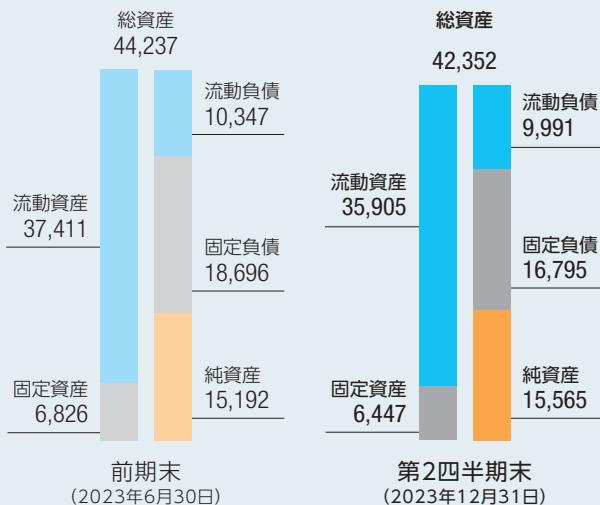
(単位:百万円)



※ ■ ■ は第2四半期実績。

連結財務ハイライト (単位:百万円)

連結貸借対照表



連結損益計算書

	2024年6月期 第2四半期	
	金額	構成比率(%)
売上高	11,421	100.0
売上原価	9,801	85.8
売上総利益	1,619	14.2
販売費及び一般管理費	791	6.9
営業利益	828	7.3
経常利益	720	6.3
親会社株主に帰属する四半期純利益	510	4.5

連結キャッシュ・フロー計算書

項目	前第2四半期 連結累計期間 (2022年7月1日 ~ 2022年12月31日)	当第2四半期 連結累計期間 (2023年7月1日 ~ 2023年12月31日)
営業活動によるC/F	△7,025	2,079
投資活動によるC/F	△607	372
財務活動によるC/F	4,722	△2,115
現金及び現金同等物の 増減額	△2,911	336
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	5,573	9,467

POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、主に開発物件の販売が進み、棚卸資産が減少したことにより、前期末比18億84百万円減少しました。負債は、物件の引渡・決済により、銀行への返済が進み、長期借入金が増加したことにより、前期末比22億57百万円増加しました。純資産は、主に親会社株主に帰属する四半期純利益の積み上げにより、前期末比3億72百万円増加となりました。

POINT 02 連結損益計算書

セグメント別の売上高は、不動産開発販売は投資用ワンルームマンション5棟342戸及び用地1件の売却により110億42百万円、不動産仕入販売は中古マンションの買取再販により46百万円、不動産仲介及び不動産賃貸業等は2億24百万円、ホテル事業は、ホテルアジュール東京蒲田の宿泊料等により1億8百万円となりました。

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、主に棚卸資産の減少によりプラスとなりました。投資活動によるC/Fは主に保険積立金の解約によりプラスとなりました。財務活動によるC/Fは、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となりました。

開発物件写真集



アジュールコート三軒茶屋

東京都世田谷区下馬二丁目
東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩12分

構造 鉄筋コンクリート造
規模 地上8階
総戸数 24戸
竣工年 2023年



西大井プロジェクト

東京都品川区二葉二丁目
JR「西大井」駅 徒歩8分
東急大井町線「下神明」駅 徒歩8分

構造 鉄筋コンクリート造
規模 地上6階
総戸数 81戸
竣工年 2023年



王子プロジェクト

東京都北区王子二丁目
東京メトロ南北線「王子」駅 徒歩3分
JR「王子」駅 徒歩5分
都電荒川線「王子駅前」駅 徒歩6分

構造 鉄筋コンクリート造
規模 地上11階
総戸数 67戸
竣工年 2023年

アーバネットグループの新たな成長を目指して

本年2月29日、株式会社ケーナイン(以下「ケーナイン」)がアーバネットグループの一員となりました。そこで、今回のM&Aの目的や目指す姿等について、ケーナインの古郡社長と、当社の田中社長にお話を伺いました。



想いは同じ、「継続」しうる会社

— まず、ケーナインはどのような会社なのか、教えてください。

古郡 私が、「建設・不動産業を通じ、社会に貢献することにより、お客様・社員が物心両面で、幸せでいられる企業を目指す」という方針のもと、2008年12月に設立し、主に世田谷を中心とした城南・城西エリア及び川崎・横浜エリアで、戸建て分譲・テラスハウスの開発販売・建築請負を基軸として事業を展開しています。

— 2008年といえば、9月に米投資銀行の経営破綻を機に世界的な金融危機と不況へと発展したリーマン

ショックの年です。その年に設立されたのは大変ではありませんでしたか？

古郡 私は大手商社勤務後、不動産会社の役員を務めておりましたが、その会社がリーマンショックの影響を受け、経営が立ち行かなくなりました。そこで、私は、縁あり集まってくれた仲間である社員数名と、新たに不動産事業で独立する決意を固め、ケーナインを立ちあげました。こうした経験をしているからこそ、目指してきたのは、「継続」しうる会社でありたいということです。会社を強くして、一緒に長く頑張っていきたい、そんな強い想いがあります。

田中 当社も2007年のJASDAQ上場後、リーマンショックの影響を受けて赤字決算となりましたが、なんとか厳しい環境を乗り切りました。私どもも同じ想いで頑張ってきましたし、当時から旧知の仲であった古郡社長は、経営者として非常に信頼できる人物だと考えていました。

古郡 私としても、服部会長や田中社長との長年の付き合いがあり、一緒にやっていくのであれば、アーバネットグループがいいと考えていました。

シナジーによる開発エリア・事業領域の拡大

— さて、今回のM&Aの決め手となった点は何でしょうか？

田中 やはり、大きなシナジー効果が早期に期待できる点でしょうか。ケーナインの子会社化により、当社グループは中核的な開発エリアを横浜・川崎まで拡大します。私

たちデベロッパーにとって用地購入はとても大事ですので、お互いの用地情報の交換により、好立地の用地購入を加速できるのでは、と思います。

また、ケーナインには建築事業があり、社内には建築工事部門を擁しておりますので、当社の設計部門と互いに協力しあうことで、生産性の向上や原価の削減など、利益率の向上が期待できると思います。

私たち2社の経営陣は、お互いの事業内容や考え方をよく理解していますので、シナジー効果も早期に出せると考えています。

古郡 当社としても、このM&Aが当社の継続的な事業拡大に資すると考えて、決定しました。上場企業の子会社となることで、資金調達面でメリットがあるだけでなく、互いの強みを生かしつつ、引き続きケーナインの社長として、新しい事業や分野にも挑戦できるのではないかとワクワクしています。

「理想の住まい」を継続して追求し、新たな成長を目指す

— 今後のアーバネットグループの目指す姿についてお聞かせください。



古郡 祐一
(株)ケーナイン
代表取締役社長



田中 敦
(株)アーバネットコーポレーション
代表取締役社長

古郡 親会社となるアーバネットコーポレーションは、「ものづくり」にこだわり、独自性のある自社ブランドを確立している会社です。当社も、品質を守ることや信頼を得ることに注力し、理想の家づくりを大切にしていまいました。品質にこだわる両社が手を組めば、今後は、さらに質の高い商品や企画開発が期待できると考えています。アーバネットグループの一員として、当社は新たな成長のステージを目指したいと思います。

田中 私たちは今後、力を合わせて「理想の住まい」を継続して追求することを目指すとともに、グループのシナジー効果を生み出すことで、これまで以上の成長を遂げることができると確信しています。

ケーナインとは積極的にコミュニケーションを取り、グループとしての新たな成長の一翼を担っていただければと思っています。

古郡社長、どうぞよろしくお願いいたします。

ケーナインの概要

会社名：株式会社ケーナイン
設立：2008年12月4日
所在地：東京都世田谷区三軒茶屋1-37-2
事業内容：分譲事業、仲介事業、建築事業 他

過去最大規模のマンション開発プロジェクト

「アジュールコート汐浜キャナル」竣工

近年、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しており、その中で、過去最大となる越中島プロジェクトが2023年9月末に竣工しましたのでご紹介いたします。

- ▷ 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トマッピング、屋上庭園、コンビニエンスストアの誘致等、共用部にも快適な空間を提供

専有部だけでなく、共用部も充実させる取り組みは、入居者満足度向上のため、今後も継続していきたいと思えます。



アジュールコート汐浜キャナル外観



屋上庭園



エントランスホールとプロジェクトマッピング

■ 物件概要

名称	アジュールコート汐浜キャナル
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

サステナビリティ/ESG・SDGs



第23回学生限定立体アートコンペ(AAC2023)開催 最終審査終了・最優秀賞決定

最終審査会及び表彰式のムービーを
YouTubeでご覧いただけます。

最優秀賞

AAC(アートミーツ・アーキテクチャー・コンペティション)は、立体アート作品を学生限定で募集する当社主催のコンペです。2001年に若手アーティストの発掘・支援・育成を目的としてスタートし、今年で23年目となりました。2023年10月10日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞1点、優秀賞2点が決定しました。最優秀賞の学生には賞金100万円が贈呈され、作品は実際にエントランスホールに常設展示されました。

当社グループは、これからも、AACを通じて学生支援の社会貢献活動を継続してまいります。



「星群(せいぐん)」

洪 詩楽

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

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

東京大学大学院
新領域創成科学研究科
人間環境学専攻



会場となった西大井プロジェクト(東京都品川区)

会社概要/株式情報

(2023年12月31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	2,768百万円
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	東京都千代田区神田駿河台四丁目2番5号
役員数	64名(連結)
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
連結子会社	株式会社アーバネットリビング

※2024年2月29日から、株式会社ケーナインが連結子会社となっております。

取締役及び監査役

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

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	20,733,387	65.25
その他国内法人	7,528,966	23.70
外国人	1,633,375	5.14
金融商品取引業者	1,225,209	3.86
金融機関	250,700	0.80
自己株式	402,463	1.27
合計	31,774,100	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。

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	15.79
マイルストーンキャピタルマネジメント株式会社	601,000	1.89
株式会社合田工務店	588,000	1.85
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	452,700	1.42
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	430,722	1.36
JPモルガン証券株式会社	417,900	1.32
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	402,400	1.27
服部弘信	384,000	1.21
服部信治	350,000	1.10
塩田浩二	346,100	1.09
合計	8,988,822	28.29

◆ 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、下記のお問い合わせ先にご連絡ください。
- お問い合わせ先 〒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2四半期末	期末	年間
2023年6月期	9円※	10円	19円
2024年6月期	10円	10円(予想)	20円(予想)

※会社設立25周年記念配当1円を含む



HOTEL ASYUL
TOKYO HAMAMATA

◆ ホテルアジュール東京蒲田

「楽天トラベル ブロンズアワード2023」受賞!



楽天トラベルアワードは、「楽天トラベル」において顕著な実績をあげ、高い評価を得られた宿泊施設が表彰される制度です。当社の受賞は2021年に引き続き、2回目となります。

これもひとえに、日頃から当ホテルをご愛顧くださる皆様のご支援があつてこそと、心より感謝申し上げます。スタッフ一同、お客様に満足していただけるよう、より一層尽力してまいりますので、今後ともご愛顧を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

東京の観光・ビジネスの拠点に

ホテルアジュール東京蒲田

〒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

予約・詳細は
公式ホームページをご覧ください



株式会社 アーバネット コーポレーション

〒101-0062 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
Tel: 03-6630-3050(代) / Fax: 03-6630-3045
<https://www.urbanet.jp>



「株主様アンケート」集計結果のご報告

アンケートにご協力いただきまして、ありがとうございました。

当社では、株主の皆様からのご意見を経営・IR活動に反映させるべく、当株主通信を通じて継続的に「株主様アンケート」を実施しています。前回の第26期株主通信で実施したアンケートには、999名の株主様から貴重なご回答をお寄せいただきました。自由記載欄では、当社グループの成長への期待や慰労のお言葉をたくさん頂戴しました。全役職員に共有し、企業価値向上に努め、株主の皆様へのさらなる利益還元に取り組んでまいります。

女性 23%

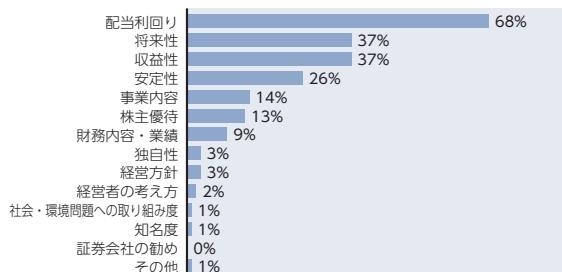


回答者総数
999名
(年齢50代以上
55%)



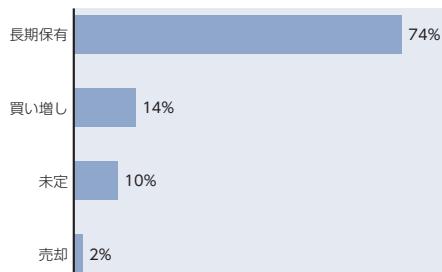
男性 77%

当社株式を購入された理由をお選びください。*

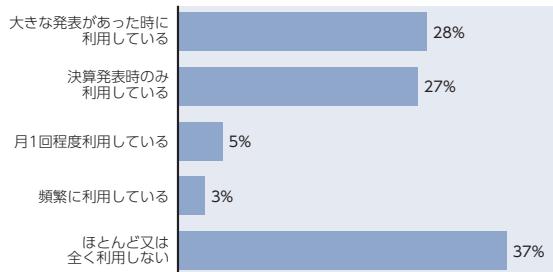


今後の当社株式について

どのような方針をお持ちですか。*



当社の株主・投資家向けホームページの利用状況をお選びください。



ワークス・サステナビリティのページについての感想をお選びください。*



※複数回答となっています。

自由意見欄におけるご意見・ご要望について

設置されている立体アートの作品集を見てみたい

当社のホームページ内には、「ワークス」という過去のマンション施工事例を掲載したページがございます。そこで、アジュールコート(投資用ワンルームマンションの自社ブランド)を選択いただき、右上の外観、エントランス、アートのタブから、アートをクリックいただけますと、各物件に設置されているアートの写真だけが出てきます。ぜひ、ご覧になってください。

アーバネットコーポレーション ワークス

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



個人投資家向けの説明会を開催してほしい

当社では、2024年4月中旬に楽天証券のサイト及び楽天証券運営の投資情報サイト「トウシル」にて、会社説明の動画を配信する予定です。改めて、企業概要、事業内容、サステナビリティに関する活動、今後の事業戦略等をご説明させていただきます。動画配信のため、株主の皆様のご都合の良い時間に何度でも見ることが出来ますので、ぜひ、ご視聴ください。配信開始は当社のホームページにてお知らせいたします。

楽天証券 <https://www.rakuten-sec.co.jp/>

トウシル <https://media.rakuten-sec.net/>

