

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

第26期

2022年7月1日



2023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。  
2023年6月期(第26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、各国における「脱コロナ禍」を背景に、経済活動の正常化が進みました。一方で、ウクライナ紛争の長期化や米中対立などによる経済の「分断化」が進行するとともに、高インフレ及び各国中央銀行による金融引締め政策が続いております。今後につきましては、足元まで堅調を維持してきた景気が、長期にわたる金融引締めの影響、並びにコロナ禍中における公的債務の拡大などにより減速するという懸念が強まっております。さらに、気候変動を含む社会的課題への対処などもあり、世界経済全体について、先行きの不透明感は続くものと思われれます。

我が国経済におきましても、新型コロナウイルスの感染症分類5類への移行や賃上げによる個人のサービス関連消費の増加が期待でき、インバウンドなどによる消費押し上げ並びに供給制約の緩和や堅調な企業業績を背景とした設備投資の増加等も助案すると、景気は緩やかに回復するものと思われれます。

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、

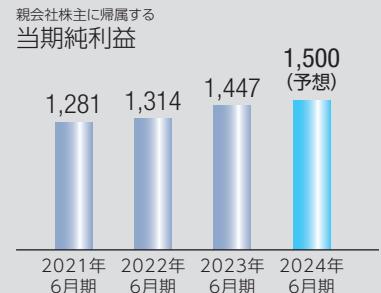
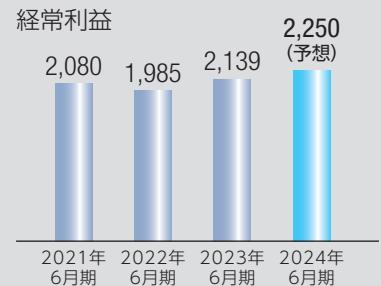
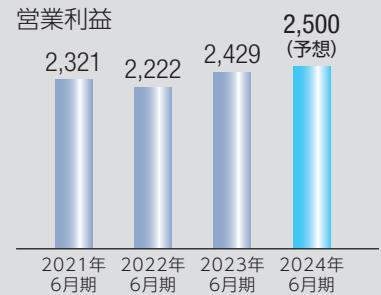
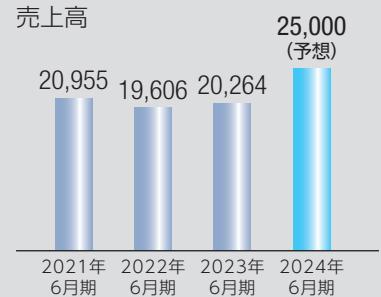
分譲マンションは強い需要に支えられ、好立地物件を中心に価格上昇が続いており、新築戸数の減少傾向を伴いながらも、依然として堅調な状況が続いています。投資用ワンルームマンションにつきましても、日銀が長短金利操作の運用を一部修正する方針を発表しましたが、まだその大きな影響はないものの、引き続き内外の金融情勢並びに、エンドの購入者の方に対するローン金利や、金融機関の取り組みの動向に留意していく必要があります。

当社グループを取り巻く開発環境につきましては、都心不動産の用地購入は困難な状況が続いており、経済の正常化に伴い競争はさらに激化し、今後とも一層厳しくなると思われれます。当社グループは、都市開発部に加え、子会社の有効活用課を中心に人員を大幅に増やし、将来の開発用地取得に向け、体制を整備しております。

なお、用地購入に関する資金調達につきましては、原則として金融機関からの間接金融としており、現状、問題なく調達できておりますが、直接金融により財務体質の強化や成長分野への投資も検討を進めてまいります。

## 業績の実績と見通し

(単位:百万円)



一方、建設資材や工事関連の人件費などにつきましては、資材価格高騰や人手不足を背景に、発注に際し過去に例を見ない程の上昇が見込まれることから、ゼネコン各社と協力しながら工事原価の抑制に努めております。

また、販売環境につきましては、内外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、引き続き金融環境や市場動向の変化に十分留意して、適切なタイミングと価格による販売に努めてまいります。

ホテル事業につきましては、国内旅行需要の回復やインバウンドの増加等により、客室単価・稼働率とも安定的に推移しており、今後はさらに改善するものと見込んでおります。

このような事業環境の下、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202億64百万円、予想値に対する達成率は101.3%、営業利益は24億29百万円、達成率は105.6%、経常利益は21億39百万円、達成率は104.4%、親会社株主に帰属する当期純利益は14億47百万円、達成率は107.2%となりました。いずれの数値も業績予想値を上回ることができました。

この主たる要因は、販売先の多角化に努め、プロジェクトごとの綿密な販売戦略に基づき適時適切な販売ができたことによるものと考えております。

また、期末配当につきましては、親会社株主に帰属する当期純利益の実績が予想値を上回ったことから、配当予想より1円増配し、1株当たり10円といたしました。これにより、当期の年間配当金はすでに実施済みの中間配当9円（記念配当1円を含む）とあわせて、1株当たり19円となります。

さて、2024年6月期の連結業績予想につきましては、売上高250億円（2023年6月期比23.4%増）、営業利益25億円（同2.9%増）、経常利益22億500万円（同5.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益15億円（同3.6%増）としており、増収増益の予想です。なお、年間配当金も1株当たり20円と増配の予想となっております。

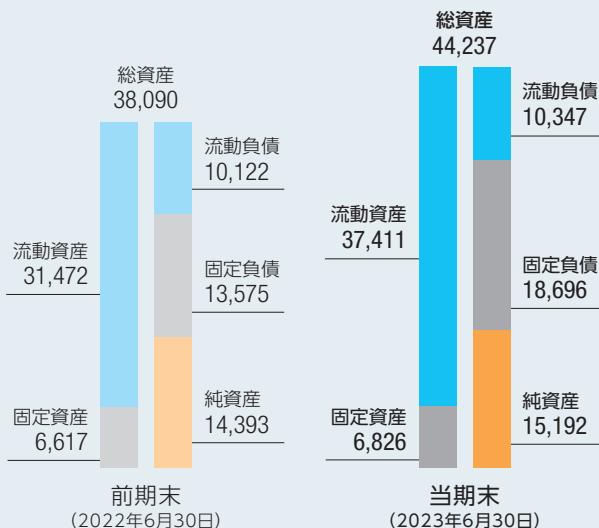
投資用ワンルームマンションの販売は651戸を計画しており、すべてが売買契約締結済です。また、コロナ禍で苦戦していましたホテルアジール東京蒲田も、黒字化を予想しております。

今期に関しましては、金融環境や不動産の市場動向に注意しながらも、都心好立地の土地を積極的に購入し、有効活用のご提案も推進してまいります。今後予想される厳しい経営環境を踏まえ、既存事業のさらなる強化とM&Aを含めた事業領域の拡大を進める方針です。また、ZEHマンションの開発などサステナビリティへの取り組みも継続してまいります。

当社グループは、企業価値の向上のためのさまざま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。

# 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 (2021年7月1日 ~ 2022年6月30日)	当期 (2022年7月1日 ~ 2023年6月30日)
営業活動によるC/F	490	△2,836
投資活動によるC/F	△398	△953
財務活動によるC/F	1,199	4,435
現金及び現金同等物の増減額	1,292	645
現金及び現金同等物の期首残高	7,193	8,485
現金及び現金同等物の期末残高	8,485	9,131

## 連結損益計算書

	2023年6月期	
	金額	構成比率(%)
売上高	20,264	100.0
売上原価	16,225	80.1
売上総利益	4,039	19.9
販売費及び一般管理費	1,609	7.9
営業利益	2,429	12.0
経常利益	2,139	10.6
親会社株主に帰属する当期純利益	1,447	7.1

### POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、積極的に用地購入や有効活用を推進した結果、棚卸資産の増加等により、前期末比61億47百万円増加しました。負債は、用地購入に伴う長期借入金の増加により、前期末比53億47百万円増加しました。純資産は、配当金の支払い等による減少を、親会社株主に帰属する当期純利益が上回り、前期末比7億99百万円増加となりました。

### POINT 02 連結損益計算書

売上高、各利益、いずれの数値も期初予想を超えました。これは、当社の主軸事業である都心での投資用ワンルームマンション1棟販売において、販売先の多角化に努め、プロジェクトごとの綿密な販売戦略に基づき、適時適切な販売ができ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、主に棚卸資産の増加によりマイナスとなりました。投資活動によるC/Fは主に不動産開発目的で取得した子会社株式の増加によりマイナスとなりました。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による収入が、竣工・引渡しに伴う返済並びに配当金の支払いによる支出を上回ったためプラスとなりました。

# 開発物件写真集



## アークマーク八丁堀 アジールコート

東京都中央区湊1丁目

東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩4分  
東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩9分  
東京メトロ東西線「茅場町」駅 徒歩10分

構造 鉄筋コンクリート造  
規模 地上10階  
総戸数 34戸  
竣工年 2023年

## アジールコート 品川中延サウス

東京都品川区中延6丁目

都営浅草線、東急大井町線「中延」駅 徒歩4分  
東急大井町線「荏原町」駅 徒歩6分

構造 鉄筋コンクリート造  
規模 地上8階  
総戸数 67戸  
竣工年 2023年

## ヴォーガコルテ浅草 アジールコート

東京都台東区浅草五丁目

つくばエクスプレス線「浅草」駅 徒歩8分

構造 鉄筋コンクリート造  
規模 地上13階  
総戸数 43戸  
竣工年 2023年

# 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、その活動につき一部をご紹介します。

## 「レジデンス文京春日」 優良事業賞を受賞

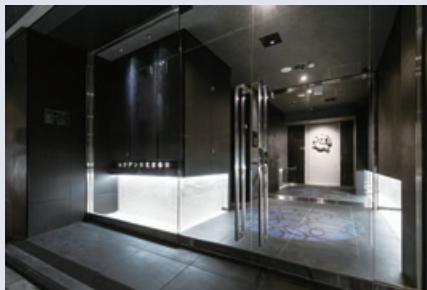
2023年4月、(一社)全国住宅産業協会主催第13回優良事業表彰の中層分譲住宅部門(ワンルーム)において、当社開発の投資用マンション「レジデンス文京春日」が優良事業賞を受賞いたしました。

優良事業賞とは、全国住宅産業協会が、2010年から始めた同協会員が企画・開発したプロジェクトの中から、特に優秀なプロジェクト(事業及び企画・開発)を表彰する賞です。

### 主な受賞理由

#### 外観デザインと間取りの工夫が高く評価

本土地は有効活用により取得し、外観デザインは逆梁を前面に出し、上下化粧リブを設けてリズムカルな印象とし、住戸内部は狭小異形地においてその形状を感じさせない整形の取れた間取りとなるよう工夫してあることが主な受賞理由となりました。当社グループは、今後も投資効果が高く、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。



エントランスホール



居室



廃棄物保管庫のペイント

「レジデンス文京春日」に含まれる当社の取り組みをご紹介します。

## 特許の取得 (知的財産権のご紹介)

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、自社開発マンションのブランド価値を高めています。

当社のものでづくりのこだわりを通じて生まれた技術やアイデアは、知的財産権を取得しています。当社の有する知的財産権の一部をご紹介します。

### STRAGE 収納



アッパーキャビネット  
実用新案登録第3235362号

居室や廊下上部のデッドスペースを活用し、衣装ケース等を収める収納棚にしました。



### BATHROOM 快適

#### ユノバース

意匠登録第1360445号

浴室の大きさはほとんど変えずに、浴槽の形と向きを変えることで、身長185cmの方でも足を伸ばせる浴槽を実現しました。また、お湯を張ると水面が綺麗な水色となるようにデザインしています。



## 若手アーティストの発掘・支援

当社では自社開発マンションのエントランスホールに必ず立体アート作品を設置しています。

作品の制作は当社主催の学生立体アートコンペ「AAC」の受賞者に積極的に依頼し、受賞後も継続的な支援を行っています。

### 作品「花の月に眠る」

マンションが建つ文京区の花、ツツジをモチーフにした作品。花の中で眠るウサギは居住者の方の平穏と繁栄を象徴しています。



彫刻家

## 雷 康寧

Josephine H. N. Lui



素材:ジェスモナイト

- 2012 香港浸會大學 視覚藝術院 視覚藝術文學士 卒業
- 2018 AAC2018 最優秀賞
- 2019 東京藝術大学大学院 美術研究科彫刻専攻 博士前期課程 修了
- 2020 「Intangible Linkage」個展(ギャラリー K、東京)
- 2022 「御室・仁和寺4.8Pro. SHZENNECTION」(仁和寺白書院、京都)
- 2022 「Blossoming Charisma」個展(石川画廊、東京)

※AACの活動については次のページでもご紹介しています。

# SDGs への取り組み

## 学生立体アートコンペ AAC 一次審査終了

若手アーティストの発掘・支援・育成を目的として2001年から当社は学生限定の立体アートコンペ「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION (AAC)」を開催しています。

今年で23回目となるAAC2023は「(仮) 西大井プロジェクト」マンションのエントランスホールに展示する立体アート作品を、美術・芸術・デザイン・建築・空間演出等を学んでいる全国の学生から募集いたしました。

一次審査会を7月4日に開催し、1点1点厳正なる審査のもと、最終審査に進む入賞3作品、ならびに入選5作品を決定いたしました。なお、最終審査会は10月10日を予定しております。



(仮)西大井プロジェクト 外観イメージ



エントランスホールイメージ

### ■ 審査員

秋元 雄史(美術評論家)、西澤 徹夫(建築家)、  
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(当社 代表取締役会長 兼 CEO)

### ■ 応募状況

応募総数…114作品 応募者数…99名(組)

### AAC ポスターコンペ2023 結果発表

AAC2023では、募集告知ポスターのデザインを同じく学生の皆さんから募集し、3月3日の審査会にて最優秀賞1点、入選8点を選出いたしました。

最優秀賞作品は審査員のデザイナー・西祐理氏にブラッシュアップされ、募集告知ポスターとして全国の美大等に掲出されました。



### 最優秀賞 「試行錯誤」

松井 寛太 (まつい かんた)

多摩美術大学 美術学部  
グラフィックデザイン学科2年



ブラッシュアップの打合せの様子



# 全社員向けIT研修の実施

近年、急速なデジタル化により、ビジネス環境は大きく変化しています。この変化に対応するため、当社でもIT研修やDX化への投資を強化しています。社員が最新のIT知識を持ち、積極的に活用できるよう、社内研修を強化しています。

今年度は、若手社員向けにオフィスソフトなどについての社内研修を4回実施しました。また、全社員向けにChatGPTの概要に関する研修も実施しています。

また、デジタル技術を活用し、新たな価値を創出するためには、ITに精通した人材育成が必要です。当社では、各部署にDX担当を配置し、IT関連の資格取得を奨励することで社内のDXを推進しています。



## トピックス

### 本社移転のお知らせ

昨年、当社は設立25周年を迎え、この先、50年、100年と持続的な成長を目指しています。そのためには、組織の強化と人員の拡充が不可欠であることから、適切な環境を求めて、本社移転を決定いたしました。

新たな本社で、社員への快適な職場環境を構築することにより、コミュニケーションの活性化、業務の効率化を図ってまいります。また、本社を政府機関や重要な公共機関が集中する霞が関エリアに移転することで、私たちのブランドイメージのさらなる向上を図ります。

#### 【移転先】

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

※移転日が決まりましたら、改めてお知らせいたします。



写真提供:三井不動産(株)

# 会社概要/株式情報

(2023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	2,693百万円
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
主な連結子会社	株式会社アーバネットリビング

## ◆ 取締役及び監査役 (2023年9月28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
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	22,475,512	71.64
その他国内法人	7,334,535	23.38
外国人	684,145	2.18
金融商品取引業者	368,546	1.17
金融機関	108,900	0.35
自己株式	402,462	1.28
合計	<b>31,374,100</b>	<b>100.00</b>

※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	5,616,000	17.90
株式会社合田工務店	588,000	1.87
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	402,400	1.28
塩田浩二	396,000	1.26
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	315,300	1.00
株式会社明和	280,000	0.89
小幡正行	228,200	0.73
熊本久人	185,000	0.59
合計	<b>8,744,900</b>	<b>27.87</b>

## ◆ 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
2023年6月期	9円※	10円	19円
2024年6月期(予想)	10円	10円	20円

※会社設立25周年記念配当1円を含む



HOTEL ASYL  
TOKYO HAMATA

### ◆ 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



予約・詳細は  
公式ホームページをご覧ください



### 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。

より健康に、美しく。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**



### 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>

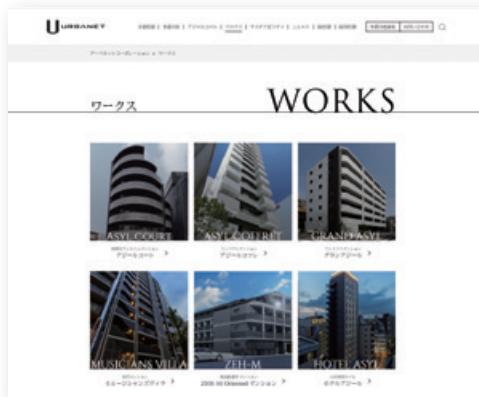


## ホームページのおすすめコンテンツ紹介

PCでも、スマートフォンでも見やすくなっておりますので、ぜひご覧ください。

### ワークス WORKS

自社ブランド「アジュールコート」、「アジュールコフレ」、「グランアジュール」などの開発実績をすべて掲載しています。



### サステナビリティへの取り組み

サステナビリティ基本方針、重点課題や主な取り組み事例を紹介しています。



アーバネットリビング (BtoC事業、土地有効活用、住宅販売・賃貸住宅) のホームページもリニューアルしましたので、ぜひご覧ください。



### 株主様アンケートご協力をお願い

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。  
(所要時間は5分程度です)

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝 (QUOカード Pay500円) を進呈させていただきます

●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です

①下記URLにアクセス ②アクセスコード入力後にアンケートサイトが表示



<https://www.e-kabunushi.com>

アクセスコード



.....以下の方法でもアンケートにアクセスできます.....



検索窓から



[kabu@wjm.jp](mailto:kabu@wjm.jp) ←こちらへ空メールを送信

「件名」「本文」は無記入。アンケートのURLが直ちに自動返信されます。



スマートフォンから  
カメラ機能でQRコード読み取り→  
QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。



本アンケートは、株式会社リンクコーポレートコミュニケーションズの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。 <https://www.link-cc.co.jp>

アンケートのお問い合わせ

「e-株主リサーチ事務局」  
MAIL: [info@e-kabunushi.com](mailto:info@e-kabunushi.com)