



錦糸町Vプロジェクト

株主通信

中間決算のご報告

第26期

2022年7月1日

2022年12月31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

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)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、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化や、各国中央銀行による金融引き締めが続いたものの、アフターコロナにおける経済活動の活発化に伴い、減速傾向ながらも底堅さを維持してきました。

国内経済につきましては、日銀総裁の交代や、金融緩和政策の継続への不透明感が出てきたことから、急速な円安は一服し、資源価格も落ち着きつつあります。インフレへの不安や賃金上昇への期待が高まる中、今後は、コロナ禍において抑えられていた個人消費活動が活発となり、インバウンド需要が回復することで、サービス業を中心に、国内景気は緩やかに回復していくものと思われます。

一方、首都圏のマンション市場におきましては、分譲マンションは共働き世帯の増加もあり、好調を維持してきましたが、数年来の価格高騰が続いたこともあり、売れ行きは鈍化傾向にあります。また、投資用ワンルームマンショ

ンにつきましては、低金利や円安を背景とした海外からの資金流入もあり堅調ですが、日銀の政策を含めて、金利や為替の動向に益々注意が必要な状況です。

当社グループを取り巻く開発環境につきましては、都心好立地の不動産の取得競争の激化が続いており、用地購入は困難な状況ですが、きめ細かい情報収集と仕入れ要員による粘り強い交渉、借地案件への取り組みなどにより、上半期は8物件を購入することができました。

資金調達につきましては、安定した財務基盤を背景として、金融機関と良好な関係を維持しており、用地購入に関する資金調達は順調です。

建設資材の価格上昇や人件費などのコストアップにつきましては、工事の早期発注により上昇幅の抑制に努めています。また、資材の供給不安等につきましても、ゼネコン各社と協力しながら、工期に遅延がないよう最善を尽く

しています。

また、販売環境につきましては、内外投資家等の都心投資用物件に対する需要は底堅く推移していますが、今後は金融環境や市場動向の変化に十分留意して、販売に努めてまいります。

ホテルアジュール東京蒲田につきましては、国内旅行需要の回復やインバウンドの増加により、客室単価・稼働率が大きく改善しており、今後も引き続き通年の黒字化に努めてまいります。

業績の進捗につきましては、2023年6月期中間決算は、売上高は58億26百万円、営業利益は2億2百万円、経常利益は49百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は32百万円でした。

上半期の業績予想値に対する進捗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軸事業である投資用ワンルームマンションの開発・一棟販売という事業形態によるものであり、竣工引渡しに伴う売上計上の時期や金額等がプロジェクトごと、年度ごとに大きく異なることによります。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、利益ともに、概ね予定通りに推移しております。

また、中間配当につきましては、期初に発表させていただいたとおり、昨年7月に設立25周年を迎えられたことにつき、株主の皆様へ感謝の意を表するため、普通配当8円に記念配当1円を加えた、合計9円といたしました。

さて、今期の見通しですが、投資用ワンルームマンション11棟586戸の販売を計画しており、このうち上半期販売実績は4棟149戸で、販売計画の約25%です。残りの約75%、437戸は下半期の販売予定です。

今期売上計上予定のプロジェクトはすべて契約済ですので、すでに発表済の連結業績予想を、現時点では、十分達成できるものと考えております。

なお、今後に関しましては、金融環境や不動産の市場動向に注意しながら、都心好立地の土地を選別購入していく方針です。また、最近では、グループ子会社にて約1年半前に立ち上げました「有効活用課」の第1号案件の成約や、数年前に入社しました新卒採用の若手女性社員が、用地購入や設計で大きく活躍するなど、未来に向けた準備も着実に進めております。

株主の皆様におかれましては、このような当社の取り組みをご理解いただき、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。

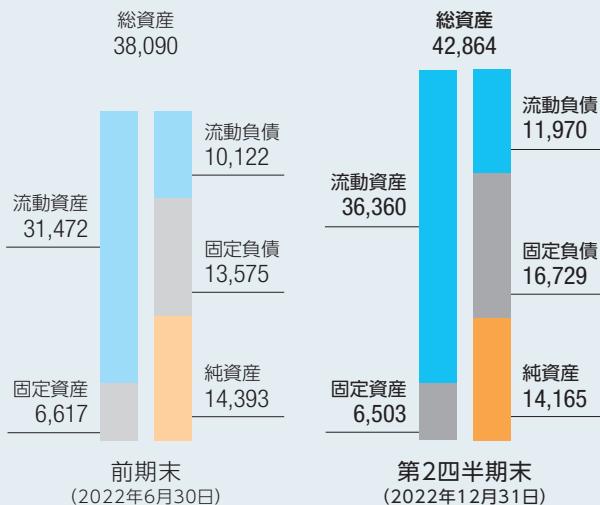
業績の実績と見通し

(単位:百万円)



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	前第2四半期 連結累計期間 (2021年7月1日 ～ 2021年12月31日)	当第2四半期 連結累計期間 (2022年7月1日 ～ 2022年12月31日)
営業活動によるC/F	△389	△7,025
投資活動によるC/F	△398	△607
財務活動によるC/F	△484	4,722
現金及び現金同等物の 増減額	△1,271	△2,911
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 四半期末残高	5,921	5,573

連結損益計算書

	2023年6月期 第2四半期	
	金額	構成比率(%)
売上高	5,826	100.0
売上原価	4,903	84.2
売上総利益	923	15.8
販売費及び一般管理費	720	12.4
営業利益	202	3.5
経常利益	49	0.9
親会社株主に帰属する四半期純利益	32	0.6

POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、都心好立地の用地を積極的に購入した結果、棚卸資産が増加したことにより、前期末比47億74百万円増加しました。負債は、前受金並びに、用地購入に伴う長期借入金が増加したことにより前期末比50億2百万円増加しました。純資産は、期末配当金支払が、親会社株主に帰属する四半期純利益を上回ったため、前期末比2億28百万円減少となりました。

POINT 02 連結損益計算書

売上高は58億26百万円、営業利益は2億2百万円、経常利益は49百万円、親会社株主に帰属する四半期純利益は32百万円となりました。今期は第3四半期以降に売上計上が集中しておりますので、売上高、利益につきましては、概ね予定通りに推移しております。

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取得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



笹塚ⅡPJ

東京都渋谷区笹塚2丁目

京王線「代田橋」駅 徒歩6分

京王線「笹塚」駅 徒歩8分

構造 鉄筋コンクリート造

規模 地上15階

総戸数 69戸

竣工年 2022年

錦糸町VPJ

東京都江東区毛利1丁目

JR・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩7分

都営新宿線・東京メトロ半蔵門線「住吉」駅 徒歩4分

構造 鉄筋コンクリート造

規模 地上7階

総戸数 30戸

竣工年 2022年

春日PJ

東京都文京区春日2丁目

東京メトロ南北線「後楽園」駅 徒歩8分

都営大江戸線「春日」駅 徒歩8分

構造 鉄筋コンクリート造

規模 地上14階

総戸数 35戸

竣工年 2022年

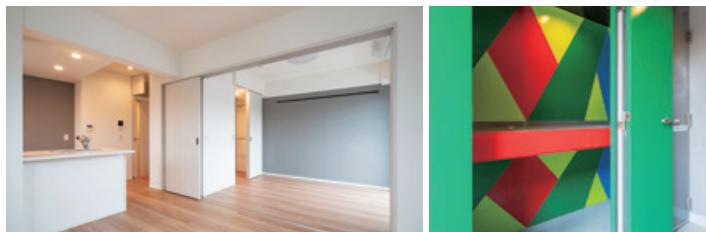
サステナビリティ/ESG・SDGs

首都圏初、ZEH-M Oriented仕様の 投資用ワンルームマンション第1号完成

当社が開発した、首都圏初のZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)評価基準「ZEH-M Oriented」仕様の投資用ワンルームマンション「メイクス氷川台アジュールコート」は、2023年2月末日に竣工・引渡しが完了いたしました。

政府は、2030年までに新築住宅・建築物の省エネ基準をZEH基準に引き上げ・適合義務付けの方針を掲げており、投資用マンションにおいてもZEH基準に対応していくことが必要となっております。

今後も、アーバネットグループは、脱炭素社会の実現に貢献するため、投資用ワンルームマンションのZEH化に向けた取り組みを継続してまいります。



■メイクス氷川台アジュールコートの概要

所在地	東京都練馬区早宮
交通	東京メトロ有楽町線・副都心線「氷川台」駅徒歩6分
敷地面積	694.46㎡<登記簿>
延床面積	1,220.10㎡
構造・規模	壁式鉄筋コンクリート造 地上4階建
総戸数	37戸(内、管理室1戸)

当マンションは、一次エネルギー消費量を33%削減

ZEH-M Oriented仕様のマンションは、住宅の窓や外壁などの外皮基準が、定められた地域の断熱性能に全戸が適合することに加えて、再生可能エネルギー等を除き、共用部を含むマンション全体で基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量の削減を行う必要があります。

「メイクス氷川台アジュールコート」は、省エネ設備の導入と断熱性能の向上により、一次エネルギー消費量を33%削減しています。



省エネ設備の導入

給湯器

標準仕様	16号一般品
ZEH-M Oriented仕様	高効率型 エネルギー消費効率(94%以上)

高効率給湯器「エコジョーズ」を採用。排気熱、潜熱回収システムによりエネルギー消費効率を約95%まで向上させ、大幅なランニングコスト削減を実現します。



※参考写真



エアコン

標準仕様	一般流通品
ZEH-M Oriented仕様	高効率型 エネルギー消費効率区分(い)

省エネ性能が高く効率的なエアコンを各居室に1台装備。エネルギー消費量を抑え、電気代を削減します。



※参考写真

水栓(キッチン・洗面)

標準仕様	一般品
ZEH-M Oriented仕様	水優先吐水機能

節湯仕様のシングルレバー混合水栓をキッチンと洗面化粧台に採用。従来品と比べて、およそ30%の水が削減されます。



※参考写真

シャワー水栓(浴室)

標準仕様	一般品
ZEH-M Oriented仕様	手元止水機能・少流吐水機能

浴室のシャワーは手元のボタンで止水できる機能付きで、節水効果を高めています。従来品と比べて、およそ32%の水が削減されます。



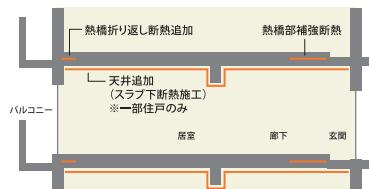
※参考写真

断熱性能を高める

住戸天井

標準仕様	直天井
ZEH-M Oriented仕様	断熱材吹付20mm厚

天井はスラブ下を断熱施工して二重天井に。居室の断熱性能を高めています。



※概念図

住戸サッシ

標準仕様	アルミサッシ・単板ガラス6mm
ZEH-M Oriented仕様	樹脂+アルミ複合サッシ Low-E複合ガラス

窓は樹脂+アルミ複合サッシとLow-Eガラスで優れた断熱性能を発揮します。

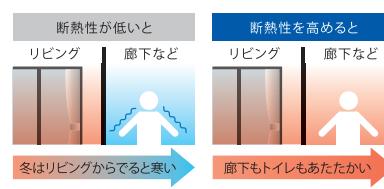


※概念図

断熱材仕様(壁)

標準仕様	硬質ウレタンフォーム25mm厚
ZEH-M Oriented仕様	硬質ウレタンフォーム50mm厚

断熱性を高めると部屋間の温度差が小さく、ヒートショックなどのリスク軽減にもつながります。



※概念図

サステナビリティ/ESG・SDGs

第22回学生限定立体アートコンペ(AAC2022)開催 最終審査終了・最優秀賞決定



会場となった錦糸町Vプロジェクト(東京都江東区)

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22年目となりました。

2022年10月17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。





最優秀賞 賞金100万円

「千種万花(せんしゅばんか)」 平尾 祐里菜(ひらお ゆりな)

広島市立大学大学院 芸術学研究科
造形計画研究 金属造形

▷受賞コメント

「動中の工夫は静中に勝ること百千億倍す」。紙の上で構造を練り続けることも大切ですが、実際に手を動かし素材と向き合い続けるなかで、これまでとは異なる制作手法や新たな素材を見つけることができました。

私自身今回の制作の中で得られたものがとても多く、これからの作品づくりのあらたな起点、貴重な経験となりました。

優秀賞 賞金20万円



「サクラの柱」 袁 方洲(エン ホウシュウ)

東京藝術大学大学院
美術研究科 工芸専攻
陶芸(ガラス造形)研究分野 博士2年



「杜の黎明(もりのれいめい)」 中居 瑞菜子(なかい みなこ)

東京藝術大学大学院
美術研究科 工芸専攻 漆芸領域

審査員 審査員長



Photo: Keizo Kioku

保坂 健二郎 滋賀県立美術館 ディレクター(館長)



岩淵 貞哉 「美術手帖」 総編集長



大竹 利絵子 彫刻家



服部 信治 AAC 主催会社 代表取締役会長兼CEO

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。



会社概要/株式情報

(2022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	2,693百万円
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	63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

◆ 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	22,376,894	71.32
その他国内法人	7,532,635	24.01
外国人	983,267	3.13
金融商品取引業者	440,842	1.41
金融機関	40,400	0.13
自己株式	62	0.00
合計	31,374,100	100.00

◆ 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
塩田浩二	414,800	1.32
服部弘信	384,000	1.22
服部信治	350,000	1.12
奥田周二	314,900	1.00
株式会社明和	280,000	0.89
小幡正行	227,700	0.73
上田八木短資株式会社	212,200	0.68
熊本久人	185,000	0.59
合計	8,572,600	27.32

◆ 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
2022年6月期	8円	9円	17円
2023年6月期	9円※	9円(予想)	18円(予想)

※会社設立25周年記念配当1円を含む

お知らせ



ご留意
ください

会社法改正により株主総会資料が 原則WEB化されます

当社におきましては2023年9月開催予定の株主総会より適用となり、株主総会資料を書面で受領するためには **2023年6月末日までのお手続き**が必要となります。制度詳細・お手続き方法は、同封のリーフレットをご確認ください。

※議決権行使書・配当関連書類は従来通り郵送いたします。

本件に関するお問い合わせ先 三井住友信託銀行 証券代行部 **0120-533-600**

受付時間 9:00 ~ 17:00 (土・日・休日を除く)



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>



ホームページリニューアルのお知らせ

この度、弊社ホームページをリニューアルいたしましたので、お知らせいたします。

今回のリニューアルでは、ご利用の皆様により見やすく分かりやすいホームページを目指して、デザインやメニュー構成を見直し、新コンテンツを追加しました。また、スマートフォンからも快適にご利用いただけるようにしております。

これからも、ご利用の皆様のお役に立つ情報のご提供や、内容の充実に努めてまいりますので、今後とも引き続き、よろしくお願い申し上げます。

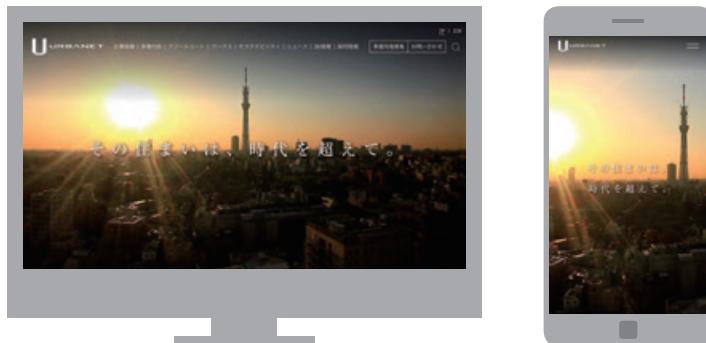
ポイント1

自社ブランドマンション
「アジュールコート」のブランドサイト新設



ポイント2

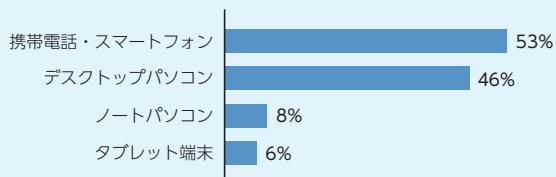
スマートフォンでも見やすく、使いやすい



【株主様からの声】

2022年6月期の株主通信に掲載いたしました株主様へのアンケートにおきまして、1,045名の株主様よりご回答を頂戴いたしました。その結果は、ホームページリニューアルの参考にさせていただきました。アンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。

■ Q.どのような状況でホームページをご覧になりますか？



→スマートフォンに対応いたしました。

■ 株主の皆様からいただいたホームページについてのご意見

- HPはお世辞にも洗練されてるとは言えないのもっと親しみやすく、ある程度カラフルにした方がいいと思う。IRだけでなく通常の情報もわくわく感がない。
 - いろいろな情報を更新して、毎日見るのが楽しみになるようなページにしてほしい。
- デザインを一新し、ブランドサイトなど新たな情報を更新いたしました。これからも株主の皆様のご意見を反映したホームページの運営を心がけてまいります。