



第25期

株主通信

決算のご報告

2021年7月1日 ▶ 2022年6月30日



URBANET

株式会社 アーバネット コーポレーション

証券コード：3242



25th
ANNIVERSARY

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。
2022年6月期(第25期)の決算も終了し、
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

当連結会計年度における世界経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する一方、地政学的なリスクが世界各地で高まったこともあり、インフレ懸念と金利の上昇圧力にさらされてきました。また、地球温暖化の影響により、世界各地で豪雨や熱波などの異常気象が発生していますので、脱炭素社会の実現・気候変動への対策を行い、持続可能な社会実現に向けた取り組みを進める必要があります。

国内経済につきましては、政府による低金利政策が維持されているため金融市場は安定していますが、為替は大きく円安に傾き、エネルギーと食料品を中心とした物価上昇が進んでおります。

また、首都圏のマンション市場におきましては、分譲ファミリーマンションは引き続き堅調です。投資用ワンルームマンションにつきましても、円安を背景とした海外

からの資金流入等が続いており、好調を維持しています。

さて、当社を取り巻く事業環境につきましては、販売面は好調ですが、開発面では、都心好立地の不動産価格が高止まりしており、用地購入は引き続き困難な状況です。なお、当社の資金調達は順調で、新規に取引を始めた数行を含め、金融機関との関係は良好です。

また建設現場での感染対策は継続的に実施していますが、世界的なサプライチェーンの混乱や建設資材の不足による影響を受けており、ゼネコン各社と協力しながら工程管理に努めております。

なお、ホテル事業（ホテルアジュール東京蒲田）につきましては、2020年10月のオープン後もコロナ禍の影響を強く受けており、感染者数の増減で稼働率や客室単価が大きく左右されております。しかしながら、国内旅行需要やインバウンドの復活等により収益改善は十分可能と判断

しており、黒字化に向けて努力してまいります。

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、売上高は前期比6.4%減の196億6百万円となり、期初予想数値を下回りましたが、売上総利益率は18.1%となり、予想数値よりも2.0ポイント向上しました。

営業利益は前期比4.3%減の22億22百万円、親会社株主に帰属する当期純利益は同2.6%増の13億14百万円となり、利益につきましてはいずれも期初の予想数値を上回ることができました。

この主な要因は、期ずれ等により販売戸数が減少した一方で、物件ごとに販売戦略を随時見直し、プロジェクトや土地転売利益の極大化に努めたことによるものです。

さて、2023年6月期の連結業績予想につきましては、売上高200億円（2022年6月期比2.0%増）、営業利益23億円（同3.5%増）、経常利益20億50百万円（同3.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益13億50百万円（同2.7%増）の増収増益となっております。

投資用ワンルームマンションの販売は、586戸を計画しており、このほとんどが売買契約済です。なお、販売戸数は前期比減少となりますが、利益極大化のために販売決定を遅らせたことや、都心の優良物件が含まれていたことにより、増収増益となる予想です。

当社は、2022年9月28日の株主総会及びその後の取締役会の決議を経て、服部信治を代表取締役会長兼CEO、田中敦を代表取締役社長とする新経営体制を発足させました。

これは2022年7月7日に設立25周年を迎える一方で、依然として厳しい用地購入環境や今後の不透明な国内金利状況を踏まえ、厳しい環境をチャンスと捉えて飛躍できるよう備えるものです。

なお、2023年6月期の配当につきましては、当社の業績予想数値と配当方針にもとづいた年間17円の普通配当に、設立25周年の記念配当1円を加えた、合計18円を予想しております。これは、当社をこれまで支援して下さった投資家の皆様をはじめとした、すべてのステークホルダーに感謝と今後の成長への決意を示すものであります。

当社グループは新経営体制の下、企業価値向上のため精一杯努めてまいりますので、株主の皆様におかれましては、今後の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)



社長就任のご挨拶

株主の皆様におかれましては、平素より格段のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、9月28日付で代表取締役社長に就任いたしました田中敦と申します。株主の皆様の信頼やご期待にお応えすべく、持続的な企業価値の向上に努めていく所存ですので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

代表取締役社長 田中 敦



Q これまで取り組んできた仕事について教えてください。

A 不動産開発販売事業の責任者を務め、B to Cの子会社社長も兼任

1998年に、創業間もない当社に入社し、当初は仲介事業をメインに担当しておりました。しかし、創業4年目の2000年に、東京都世田谷区用賀の自社開発投資用ワンルームマンション第1号物件で初めて銀行の融資を受け、投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売というビジネスモデルがスタートしてからは、開発用地の仕入れや、販売先の検討(出口戦略)を担当するようになりました。2003年に取締役都市開発事業部長に就任してからは、不動産開発販売事業の責任者として、事業拡大を推進してまいりました。

また、当社は、2015年に戸別販売・賃貸業等エンドユーザー向け事業(BtoC)に対応するため、株式会社アーバネットリビング(100%子会社)を設立いたしました。同社の社長として、ストック型ビジネスの拡大等、事業の多様化も進めてまいりました。

Q 新社長として、今後の事業推進についての考えを教えてください。

A **ストック型ビジネスをさらに強化し、バランスの取れた成長を図る**

本業である投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売を主軸としつつも、買取再販・不動産賃貸等、安定的な収益が見込めるストック型ビジネスをさらに強化し伸ばしていくことで、市況の変動に左右されにくく、バランスの取れた成長を図れる企業を目指したいと考えています。

Q さらに成長のために、強化するポイントや新たな取り組みがあれば教えてください。

A **未来に向けて、サステナビリティ経営と人財育成を強化**

さらなる成長のために、強化を考えているポイントや取り組みは2つあります。まず1つ目は、サステナビリティ経営です。当社グループは、「人々の安全で快適な『くらし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指します」という企業理念のもと、サステナビリティ経営(SDGs、ESG)に取り組んで収益に結びつけ、事業活動を通じて、持続的な成長を目指しています。ZEHマンション普及への取り組みや、当社施工全物件への防災プログラム(台風対策)の適用等は実施済みですが、環境にやさしい商材の導入等、サステナビリティに関する取り組みの範囲を広げていきたいと考えています。

2つ目は人財育成への取り組みです。未来に向けて堅実に成長していくためには、事業基盤の核となる人財を育成することは必須です。研修等の人財育成のための投資を継続してまいります。



当社初のZEHマンション
(仮称)氷川台プロジェクト

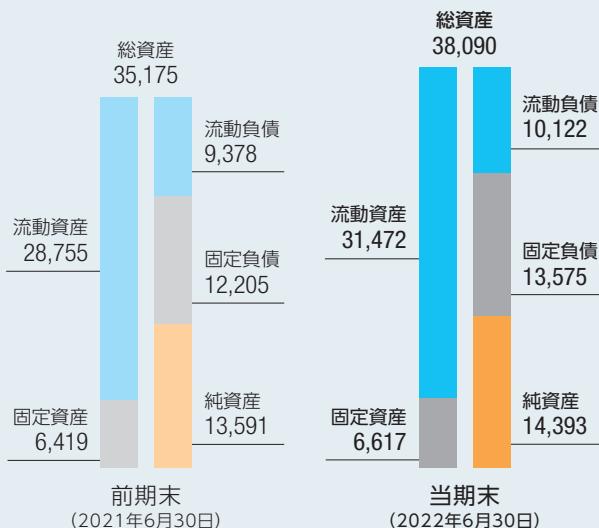
Q 最後に株主はじめ、当社のステークホルダーの皆様へメッセージをお願いします。

A **会社の永続的成長のため、安定した経営基盤を構築し、事業の成長を目指す**

創業社長からバトンを引き継ぐわけですが、企業理念・経営指針を重んじ、踏襲しながら、謙虚かつ積極的にやっていく所存です。そして、会社を永続させていくために、安定した経営基盤を構築し、事業を成長させていくことを目指してまいります。

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 (2020年7月1日 ~ 2021年6月30日)	当期 (2021年7月1日 ~ 2022年6月30日)
営業活動によるC/F	△1,434	490
投資活動によるC/F	△391	△398
財務活動によるC/F	121	1,199
現金及び現金同等物の増減額	△1,704	1,292
現金及び現金同等物の期首残高	8,898	7,193
現金及び現金同等物の期末残高	7,193	8,485

連結損益計算書

	2022年6月期	
	金額	構成比率(%)
売上高	19,606	100.0
売上原価	16,063	81.9
売上総利益	3,543	18.1
販売費及び一般管理費	1,320	6.7
営業利益	2,222	11.3
経常利益	1,985	10.1
親会社株主に帰属する当期純利益	1,314	6.7

POINT 01 連結貸借対照表

総資産は、用地購入による棚卸資産及び、好調な販売による現預金が増加したため、前期末比29億15百万円増加しました。総負債は、用地購入に伴い金融機関からの借入金が増加したため、前期末比21億13百万円増加しました。純資産は、親会社株主に帰属する当期純利益の積み上げにより、前期末比8億1百万円増加しました。

POINT 02 連結損益計算書

マンション1棟の引渡し期がずれしたことにより販売戸数が減少し、売上高は期初予想を下回りましたが、物件ごとに販売戦略を随時見直し、利益の極大化にぎりぎりまで努めたことにより、売上総利益率は18.1%となり、予想数値よりも2.0ポイント向上しました。その結果、利益については、いずれも期初の予想数値を上回りました。

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、棚卸資産が増加する一方で、税金等調整前当期純利益の計上によりプラスとなりました。投資活動によるC/Fは、収益物件の購入等の有形固定資産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、用地取得に伴うプロジェクト資金の借入による収入が、物件販売に伴う返済並びに配当金の支払いを上回りプラスとなりました。

開発物件写真集



アジールコート大森西

東京都大田区大森西5丁目

京急本線「大森町」駅 徒歩8分

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上8階
総戸数	69戸
竣工年	2022年

ステージファースト上野松が谷 アジールコート

東京都台東区松が谷3丁目

東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩8分
つくばエクスプレス「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	28戸
竣工年	2022年

アークマーク梅屋敷 アジールコート

東京都大田区大森西6丁目

京急本線「梅屋敷」駅 徒歩2分

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上10階
総戸数	45戸
竣工年	2021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。

■重点活動 理想の住まいの開発

「ステージグランデときわ台アジュールコート」 優良事業賞を受賞

2022年4月、(一社)全国住宅産業協会主催第12回優良事業表彰の中高層分譲住宅部門(中規模)において、当社開発の投資用マンション「ステージグランデときわ台アジュールコート」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

■高い採算性と、住みやすい間取りが評価

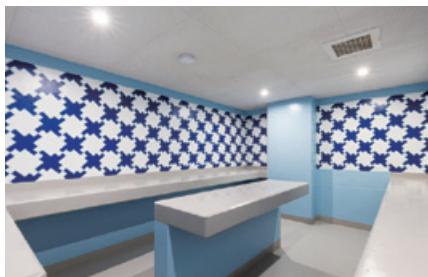
当初のワンルーム(25㎡)を主体とした事業計画から、コンパクト(35㎡)を主体とした企画に変更したことにより高い採算性を実現し、コンパクトの入居者としてDINKS層を想定し、広々とした住空間と住みやすさを追求した間取りの工夫を行ったことが主な受賞理由となりました。当社グループは、今後も投資効果が高く、デザイン・空間にこだわり抜いた自社ブランドのマンション開発に取り組んでまいります。



外観



エントランスホール



ゴミ置き場のペイント



オープンカウンターキッチンと広々とした住空間

居住者アンケート集計結果

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。



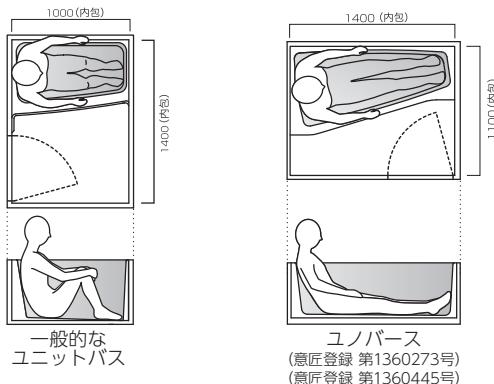
アンケート結果より

■当社の強みが入居の決め手

入居の決め手についての質問では、当社の強みである「収納」「駅からの距離(駅近)」が上位の回答となりました。また、入居後に快適と思うことや気に入っているものについても、「収納」「駅近」が上位の回答となっており、当社マンションに対する入居者の満足度が高い裏付けとなっております。

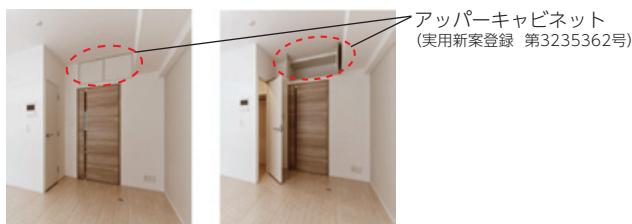
■自社開発の浴槽「ユノバース」は高い人気

「ユノバース」は当社マンションにしか設置されていない、足が伸ばせる浴槽です。入居者に一般的なユニットバスとユノバースのどちらが良いか質問したところ、80%の方にユノバースがよいと回答いただきました。また、ユノバースがよいと回答いただいた方の約半数は家賃が2,000円程度アップしても構わないと回答しています。



■収納は「とても満足」、「満足」が回答の8割

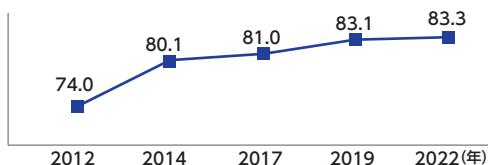
現在お住まいのお部屋の収納量に満足しているか質問したところ、「とても満足」、「満足」が回答の約80%となりました。満足度は年々増加しております。当社では、床面積を増やすことなく収納力をアップするための検討・改善を継続しており、デッドスペースを有効活用したアップーキャビネット等で大幅な収納スペースの拡大を実現しています。



■マンションの満足度は過去最高

現在お住まいのマンションの満足度は何%か質問したところ、回答は平均83.3%で、過去最高の満足度となりました。毎回居住者アンケートの結果を分析・検討し、住環境の改善を重ねた結果、満足度は年々上昇しております。

居住者のマンション満足度平均値 (単位:%)



会社概要/株式情報

(2022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	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 (2022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	株主数(名)	比率(%)	株式数(株)	比率(%)
個人・その他	20,665	99.02	22,553,107	71.88
その他国内法人	90	0.43	7,401,135	23.59
金融商品取引業者	18	0.09	623,532	1.99
外国人	94	0.45	755,864	2.41
金融機関	2	0.01	40,400	0.13
自己株式	1	0.00	62	0.00
合計	20,870	100.00	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	219,500	0.70
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	211,572	0.67
熊本久人	170,000	0.54
合計	8,548,772	27.25

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 <http://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、基本的な配当理念として、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(予想)	9円※	9円	18円

※会社設立25周年記念配当1円を含む

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



検索窓から



kabu@wj.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



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

<http://www.urbanet.jp>





全室3名から6名までのご宿泊が可能な客室

ROOMS

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。

SPA ASYL 天然温泉ミスト浴

SPA ASYL

ミスト化した天然温泉を全身で浴びることにより、身体と心を整える効果をもたらすよう設計されたウェルネスプログラムです。室温40度前後と低温のため、どなたでも無理なく体感いただけます。



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7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



空港からのアクセス

