

2025年 6月期
第1四半期
決算説明会資料

2024年 11月6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)



URBANET 2025

FINANCIAL REPORT

株式会社アーバネットコーポレーション（証券コード3242）

2025年6月期
第1四半期 決算説明会資料

2024年11月6日

当期において予定しているプロジェクトの売上計上が、
第4四半期に偏重しているため前年同四半期比で減収減益

連結売上高

1,785百万円

前年同期比 $\Delta 61.2\%$ 連結営業利益
(Δ 損失) $\Delta 130$ 百万円

前年同期比 -

連結経常利益
(Δ 損失) $\Delta 262$ 百万円

前年同期比 -

親会社株主に帰属する
連結当期純利益(Δ 損失) $\Delta 200$ 百万円

前年同期比 -

自己資本比率

28.2%

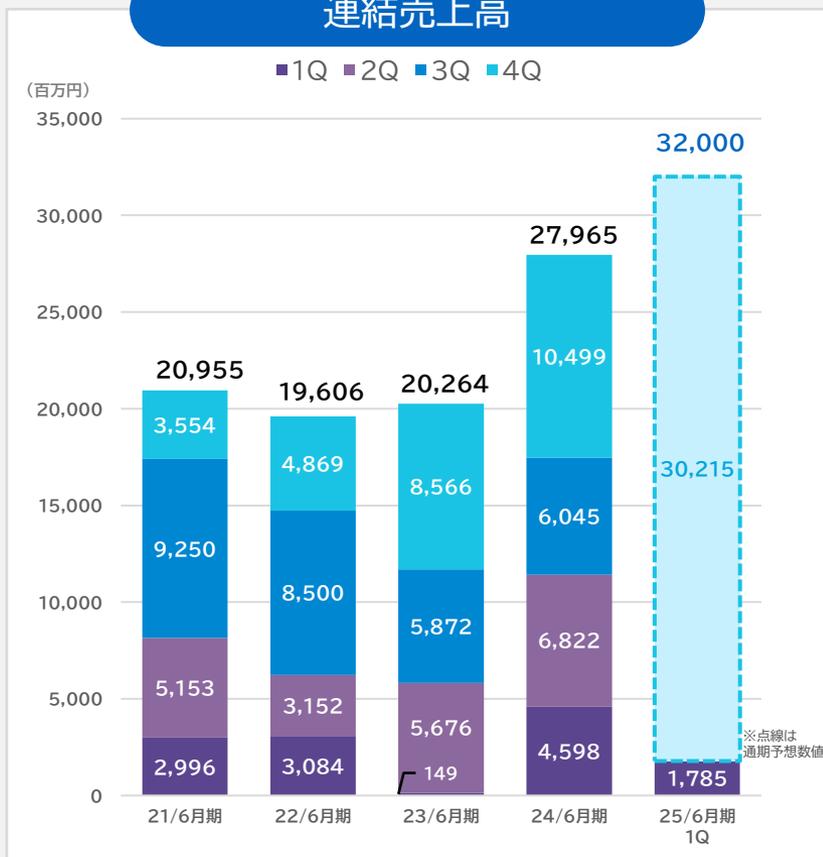
前年同期比 $\Delta 2.8\%$

01

Consolidated Financial Highlights
連結業績ハイライト

2025年6月期第1Qの連結売上高は **1,785**百万円で着地

連結売上高

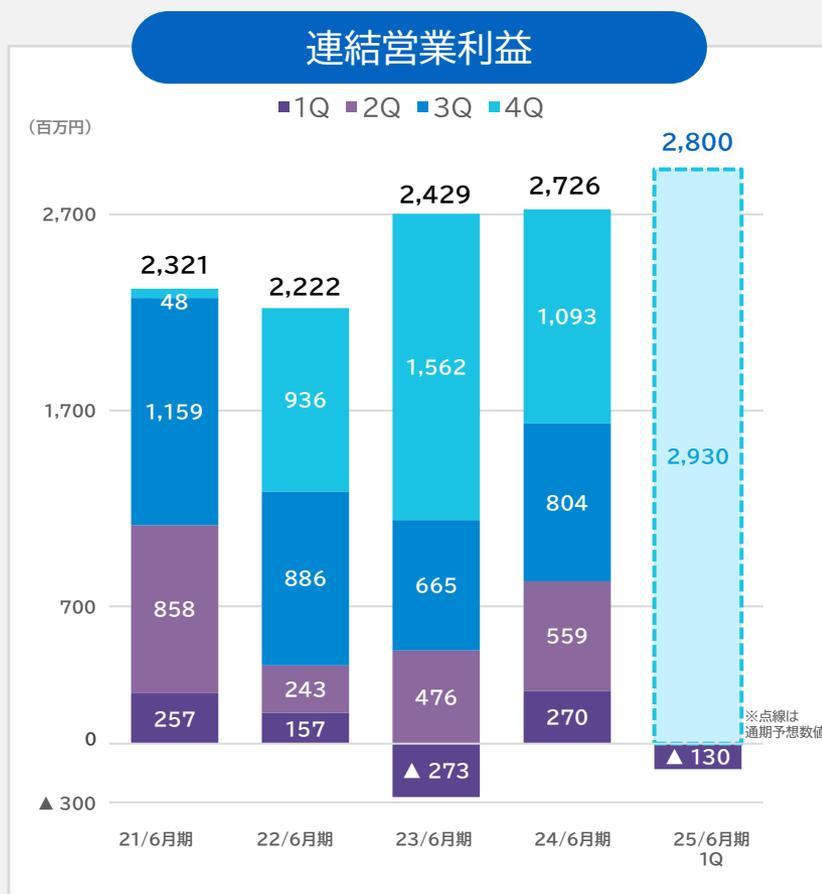


現状と見通し

- 当連結会計年度における都市型賃貸マンション等の年間販売計画11棟555戸のうち、6棟336戸が第4四半期連結会計期間に偏重
- 主力の不動産事業は売上高1,728百万円（前年同期比△62.0%）
- 都市型賃貸マンションの販売実績が第1Qではないものの、計画上でも全て第2Q以降の販売予定
- 子会社化したケーナイン社については好調に推移
戸建・テラスハウス分譲9戸及び用地2件を売却
- ホテル事業は売上高57百万円（前年同期比+11.3%）と引き続き2桁成長率を維持して拡大

2025年6月期第1Q実績 連結営業損益

2025年6月期第1Qの連結営業利益(△損失)は **△130**百万円で着地



現状と見通し

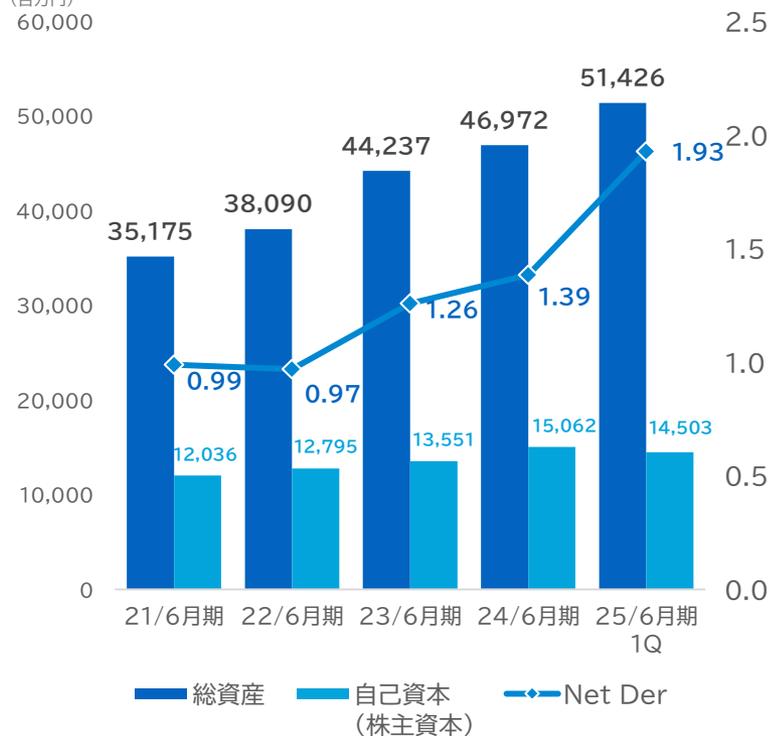
- 主力の不動産事業は都市型賃貸マンションの販売が当初計画通りなかったことにより、セグメント利益217百万円(前年同期比△59.7%)
- 子会社のケーナイン社は当初計画以上の利益貢献
- ホテル事業はセグメント利益13百万円と大幅伸長(前年同期比+58.9%)
- 国内旅行需要の回復やインバウンドの急増等により客室稼働率・単価が上昇したことが要因

財務状況の推移

- 将来の売上高の大幅成長のために積極的な用地購入を実行
総資産および有利子負債残高も増加したが、今後も財務の健全性の維持に留意した経営を実施
- 前期発行した新株予約権(約25億円)の内5億円は権利行使済み。株価向上による更なる権利行使を目指す

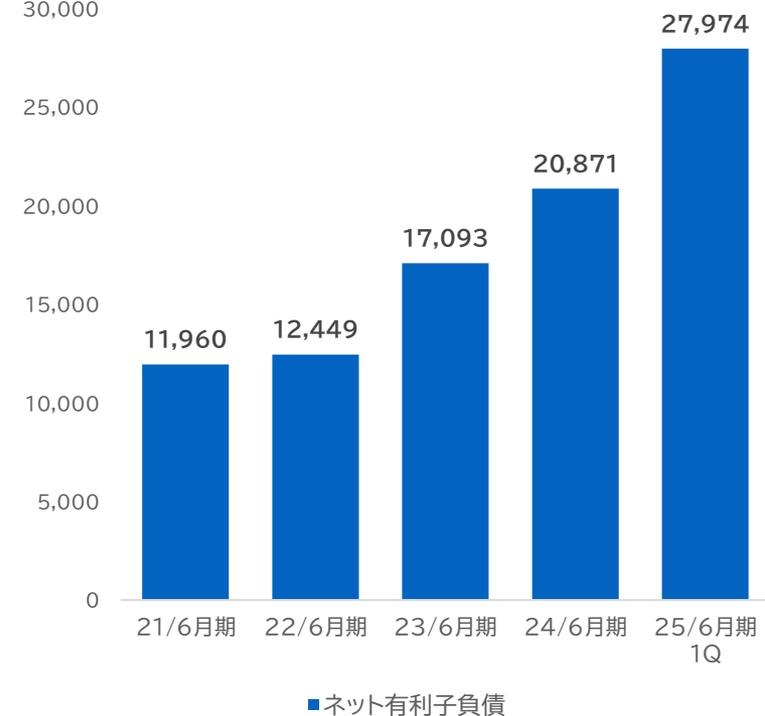
総資産・自己資本・Net Derの推移

※Net Der (ネット デッドエクイティレシオ) (倍) = ネット有利子負債÷自己資本
(百万円)



ネット有利子負債の推移

(百万円)



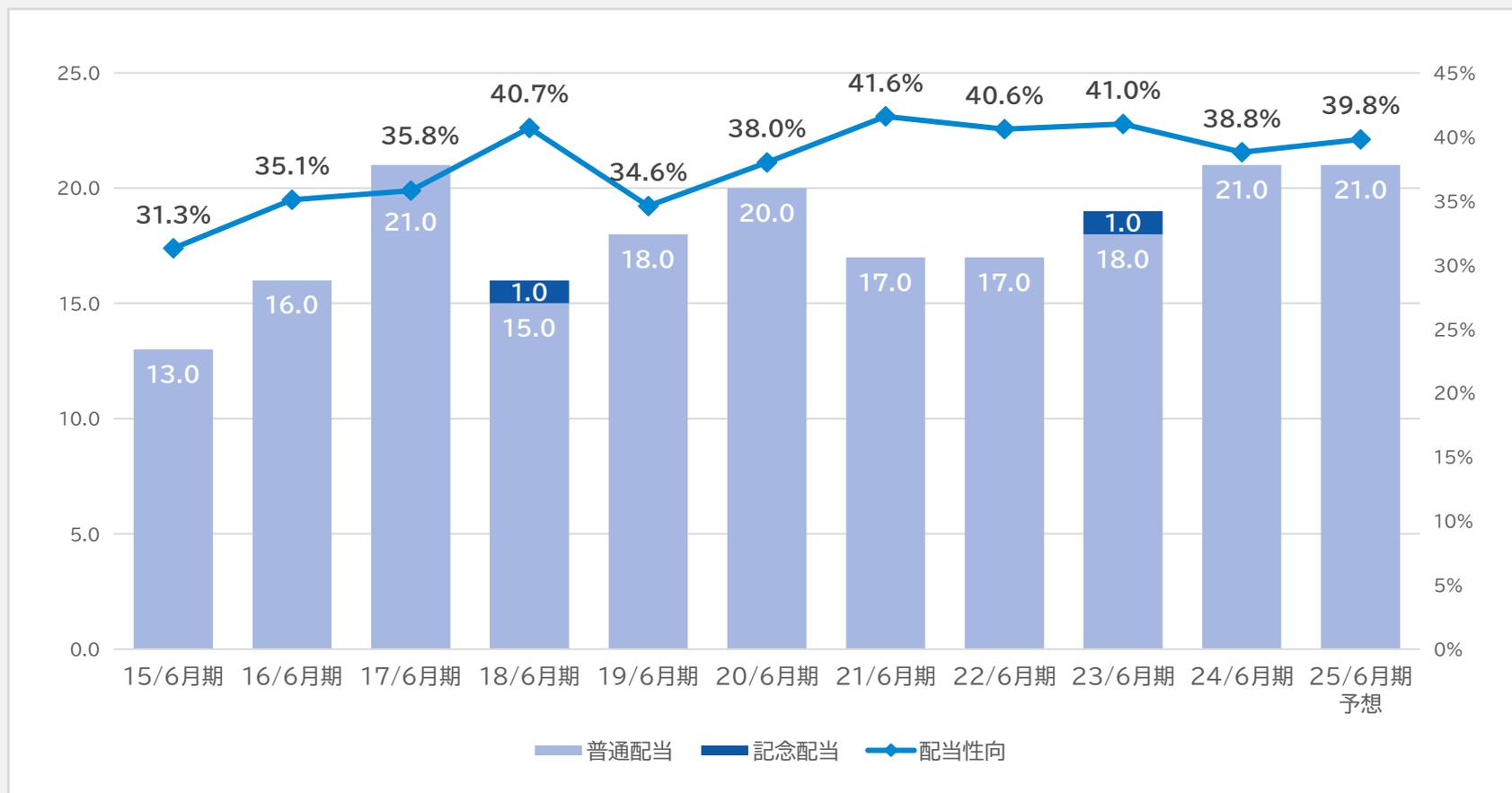
2025年6月期 連結業績見通しに対する進捗状況

- 都市型賃貸マンションについては、すべて第2Q以降での販売を当初より計画
- 当連結会計年度におけるプロジェクトの売上計上が、第4四半期連結会計期間に偏重

(単位:百万円)	2024年6月期 第1Q実績	2025年6月期 第1Q実績	増減率	2025年6月期 通期計画	進捗率
連結売上高	4,598	1,785	△61.2%	32,000	5.6%
連結営業利益 (△損失)	270	△130	-	2,800	-
連結経常利益 (△損失)	212	△262	-	2,450	-
親会社株主に帰属する連結 当期純利益 (△損失)	137	△200	-	1,730	-
都市型賃貸マンション ・戸建等販売戸数		9	-	588	1.5%

株主還元

- 2025年6月期の配当予想は一株当たり配当金21円に変更はない
- 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%を配当することとしている



02

Earnings Forecast

ビジネスハイライト
(セグメント別、事業別)

子会社が売上、利益で貢献 シナジー効果が顕在化

	(百万円)	2024年6月期 1Q		2025年6月期 1Q		増減の要因
		戸数	売上高	戸数	売上高	
不動産開発販売	都市型賃貸マンション	117	4,352	—	—	当初計画どおり、1Qに引渡し(売上計上)がなかったことによるもの
	戸建	—	—	4	231	増収: ケーナイン社による販売
	テラスハウス	—	—	5	517	増収: ケーナイン社による販売
	用地売却	1件	81	2件	772	増収: ケーナイン社による販売
	建築請負	—	—	—	49	増収: ケーナイン社による販売
		—	4,433	—	1,571	
不動産賃貸・仲介等		—	113	—	157	増収: ケーナイン社の賃貸・仲介売上が加算されたことにより前年同期比増加。2Qより、ケーナイン社が販売したテラスハウスの管理をリビングが行うことから、今後微増傾向を見込む
不動産事業		—	4,547	—	1,728	
セグメント利益			540		217	ケーナイン社が当初計画以上の利益貢献。シナジー効果が顕在化
ホテル事業		—	51	—	57	増収: 客室稼働率・客室平均単価の上昇によるもの
セグメント利益			8		13	増益: 上記の理由から大幅伸長

ケーナイン社の販売動向

- リムテラス四谷ザ・クラス(テラスハウス)が全6戸完売、1Qに5戸決済
- 横浜市青葉区元石川町プロジェクト(戸建分譲、ZEH Oriented)完売、1Qに4戸決済
- アーバネットが開発計画中の世田谷区のプロジェクトにおいて建築請負を検討中(コストカット期待)

ケーナイン社との取り組みと期待できるシナジー効果



企業価値の向上・ 持続的成長

事業用地の取得状況

- 若手社員の活躍などもあり、第1四半期の事業用地仕入は好調
決済完了が下記5件のほか、3件の契約締結による合計8件
- 好調な事業用地仕入を背景に来期以降の業績基盤の整備が進む

物件概要(予定)

※計画段階のため、今後変更となる可能性があります。

十条プロジェクト

所在地：東京都北区
交通：JR埼京線「十条」駅から徒歩10分圏内
総戸数：55戸
竣工時期：2027年竣工予定

東高円寺Ⅱプロジェクト

所在地：東京都杉並区
交通：東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅から徒歩10分圏内
総戸数：58戸
竣工時期：2027年竣工予定

東府中Ⅱプロジェクト

所在地：東京都府中市
交通：京王電鉄京王線「東府中」駅から徒歩10分圏内
総戸数：54戸
竣工時期：2026年竣工予定

高円寺プロジェクト

所在地：東京都杉並区
交通：JR中央線「高円寺」駅から徒歩10分圏内
総戸数：41戸
竣工時期：2026年竣工予定

下高井戸Ⅱプロジェクト

所在地：東京都杉並区
交通：京王電鉄京王線「下高井戸」駅から徒歩10分圏内
総戸数：53戸
竣工時期：2026年竣工予定

03

Earnings Forecast

トピックス

当社グループ初のヘルスケアアセット開発

- シニア事業へ参入のための足かかりとして介護付有料老人ホームの開発に初めて着手
- 介護オペレーターとしての経験を豊富に有する、**チャーム・ケア・コーポレーション**による運営
- 少子高齢化による社会の変化、ニーズをとらえた取り組みを推進

アーバネット の強み

モノづくりの ノウハウ

千歳烏山Ⅱプロジェクト



- 計画名：(仮称)千歳烏山Ⅱプロジェクト
- 所在地：東京都世田谷区
- 交通：京王線「千歳烏山」駅から徒歩10分圏内
- 構造規模：鉄骨造一部鉄筋コンクリート造地下1階 地上3階建
- 設計施工：大和ハウス工業株式会社
- 運営：株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
- 竣工時期：2025年12月竣工予定

チャーム・ケア の強み

- ・2005年以来、近畿圏、首都圏にて91施設※の有料老人ホームを展開
- ・介護オペレーターとしての豊富な経験と実績

※2024年6月30日現在

新オフィス移転

- 霞が関ビルディング35階に移転
- 快適な職場環境の提供



社員数増強

- ケーナイン社のグループイン
- 当社での採用強化



新人事制度導入

- 役職手当増加
- 資格手当の拡充
- 新卒初任給の引き上げ
修士了:28万→30万 学部卒:26万→28万



各種手当新設

- 最大5万円の住宅手当
- 昼食費支援 ■ 資格取得支援

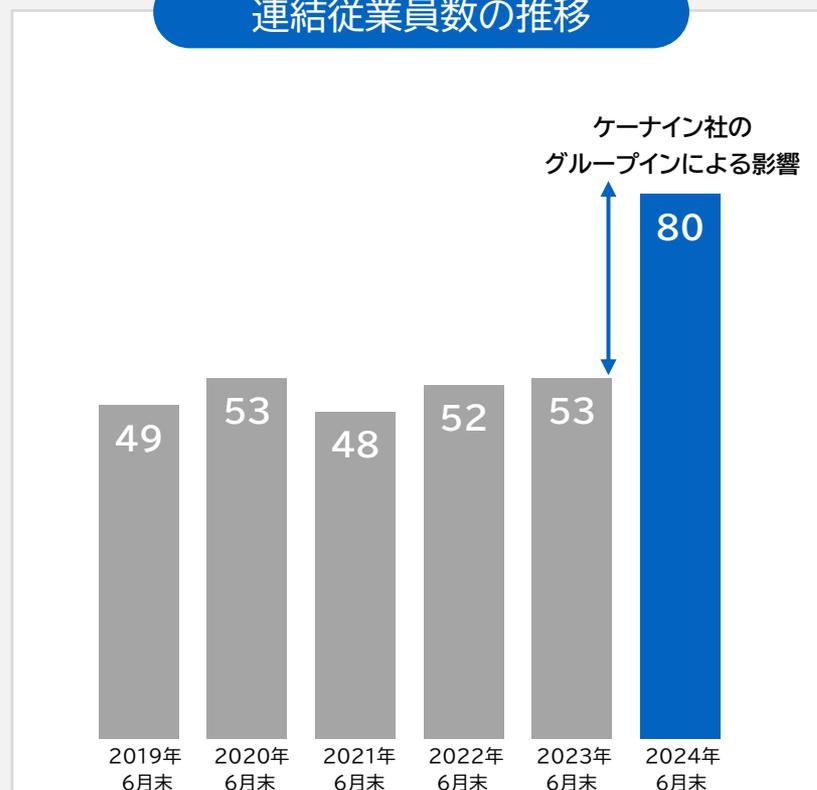


株式給付信託制度導入

- 従業員向け株式給付信託
200,000株を上限としたインセンティブプラン



連結従業員数の推移

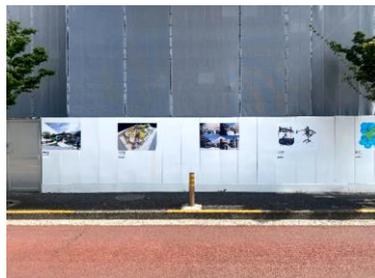


人的資本投資の強化を図り
更なる事業成長に繋げる

サステナビリティへの取り組み

- サステナビリティ経営の一環として、「芸術・美術活動への取り組み」を掲げ、若手芸術家の発掘・支援・育成を実施しています
- 事業活動を通じて、サステナビリティ経営に取り組み、持続的な成長を目指しています

仮囲いアート・学生作品展示プロジェクト



産学連携 仮囲いアートプロジェクト

URBANET

× 日本工学院八王子専門学校

× 東京都立葛西工科高等学校

× 坂田建設株式会社

**現場の
アートギャラリー**

次世代を担う学生（専門学校生、高校生）の作品を工事期間中の仮囲いに展示しました。個性溢れる学生作品をご覧ください。

株式会社アーバネットコーポレーション
共催：日本工学院八王子専門学校
東京都立葛西工科高等学校
坂田建設株式会社

当プロジェクト 案内掲示板

プロジェクト実施概要

名 称	くらし・街を彩る学生コーナー 「現場のアートギャラリー」
期 間	2024年9月20日～2025年2月末日（仮囲いが撤去されるまで）
場 所	「葛西プロジェクト」建設現場
展示作品	日本工学院八王子専門学校 学生作品（10点）、都立葛西工科高等学校 生徒作品（2点）
共 催	株式会社アーバネットコーポレーション、日本工学院八王子専門学校、東京都立葛西工科高等学校、坂田建設株式会社

第24回 アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション(AAC)



最優秀作品：「Be yourself」
中居 瑞菜子（なかい みなこ） 東京藝術大学大学院



優秀作品：「方舟」
三原 航大（みはら こうだい） 大阪芸術大学大学院



優秀作品：「黎明の途」
遠藤 由季子（えんどう ゆきこ） 富山ガラス造形研究所

「AAC2024」コンペ概要

審 査 日	2024年10月4日（金）
募 集 内 容	設置場所の空間を活かした立体アート作品
設 置 場 所	「戸越プロジェクト」のエントランスホール
応 募 資 格	全国の大学・大学院・専門学校等で美術・芸術を学んでいる学生
表 彰	最優秀賞 1名（表彰盾および賞金100万円・作品の常設展示） 優秀賞 2名（表彰盾および賞金20万円）

参考資料

会社概要 (2024年9月末現在)

設立	1997年7月										
資本金	2,956百万円										
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 不動産開発販売 <ul style="list-style-type: none"> ・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 <ul style="list-style-type: none"> ・中古マンション等の仕入販売等 ▶ その他不動産事業 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産賃貸業等 ▶ ホテル事業 ▶ 第二種金融商品取引業 										
役員数	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>取締役</td> <td>7名(内社外 3名)</td> </tr> <tr> <td>監査役</td> <td>3名(すべて社外)</td> </tr> <tr> <td>社員</td> <td>48名</td> </tr> <tr> <td>契約等 子会社</td> <td>7名 28名</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>93名</td> </tr> </table>	取締役	7名(内社外 3名)	監査役	3名(すべて社外)	社員	48名	契約等 子会社	7名 28名	合計	93名
取締役	7名(内社外 3名)										
監査役	3名(すべて社外)										
社員	48名										
契約等 子会社	7名 28名										
合計	93名										
決算期	6月末日										
本社	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										



▶▶ 1950年6月29日生 福岡県出身 一級建築士

1974年4月 北斗建設(株)入社
 1976年8月 (株)核建築設計事務所入社
 1978年9月 カク建築設計事務所設立 代表
 1981年2月 名屋建設(株)(現(株)イクス・アーク都市設計)設立参加
 1997年7月 当社設立 代表取締役社長
 2022年9月 代表取締役会長兼CEO(現任)

代表取締役会長 兼 CEO **服部 信治** Hattori Shinji



▶▶ 1969年4月28日生 東京都出身

1998年3月 当社入社
 2003年1月 取締役都市開発事業部長
 2018年9月 常務取締役常務執行役員 都市開発事業本部長
 2019年10月 取締役副社長 上席執行役員 事業本部長
 2022年9月 代表取締役社長(現任)

代表取締役社長 **田中 敦** Tanaka Atsushi

■ 用地仕入れや建築工事などのコストアップは継続も、対応策を推進

	現状	当社の見解・対応
 <p>用地仕入れ</p>	<p>用地購入の環境は引き続き厳しさを増す</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 都心の土地価格の高止まり ▶ 不動産市場の過熱・海外金利上昇により不透明感が継続しており、資金調達の難化傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 若手仕入要員の活躍 ● キャリア採用により優秀な人材を確保 <p>>></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ケーナイン社との情報交換により、仕入れ力をさらに向上させていく ● 財務基盤の強化を背景に資金調達は順調
 <p>建築工事</p>	<p>現状、竣工時期の大幅な遅延はないが今後工期は従来より長期化する</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 当社建築部・建築設計課9名が、構造や工法等の設計やデザインに工夫を凝らし、コストアップの抑制に努めている ● 5年前より若手の建築学科出身の学生の採用を継続しており、現在は戦力として活躍が著しい

- 国内投資家等による首都圏の投資用物件に対する需要は底堅い
- ホテル事業も回復

	現状	当社の見解・対応
 <p>不動産 販売</p>	<p>比較的好調な国内経済を背景に ファンド・リートからの引き合いは継続して 強い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 首都圏、特に東京都心のマーケットは強含みで推移している ● 金利動向、金融機関の対応の変化には十分注視していく
 <p>ホテル</p>	<p>国内旅行客需要、インバウンドが共に回復し、 客室稼働率と客室単価が向上している</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● インバウンドの需要は更に拡大する見込み ● 客室単価の上昇により、利益の拡大を図る

1997年～2002年6月

創業と事業開始

1997年 7月

マンションの設計企画を中心とした株式会社アーバネット設立

2000年 12月

投資用ワンルームマンションの開発・1棟販売事業を開始

2001年 11月

ファミリーマンションの開発・分譲事業を開始

2002年 2月～6月

2月 不動産賃貸事業を開始

3月 株式会社アーバネットコーポレーションに商号変更

6月 戸建の開発・販売事業を開始

2007年6月～2020年10月

上場及び事業規模拡大

2007年 3月

ジャスダック証券取引所上場

2015年 3月

子会社、株式会社アーバネットリビングを設立
マンション管理業並びに戸別販売及び不動産賃貸業を移管

2020年 10月

ホテルアジュール東京蒲田 開業

株式会社アーバネット
リビングを設立

2022年4月～2024年6月

新たなフェーズでの再成長

2022年 4月

東京証券取引所の市場再編により、スタンダード市場へ移行

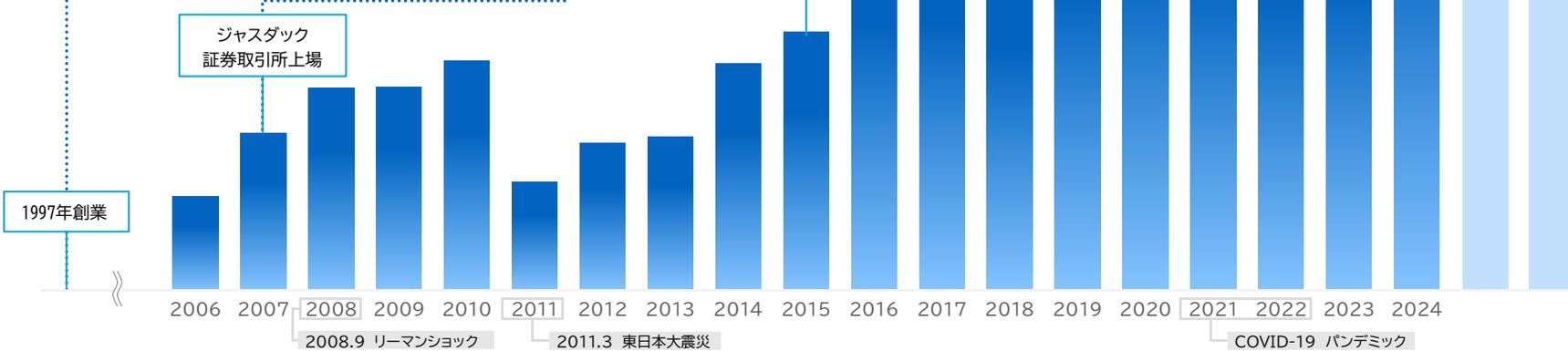
2024年 2月

株式会社ケーナインの全株式取得(連結子会社化)

売上高
(過去最高)
279億円



ホテルアジュール
東京蒲田 開業

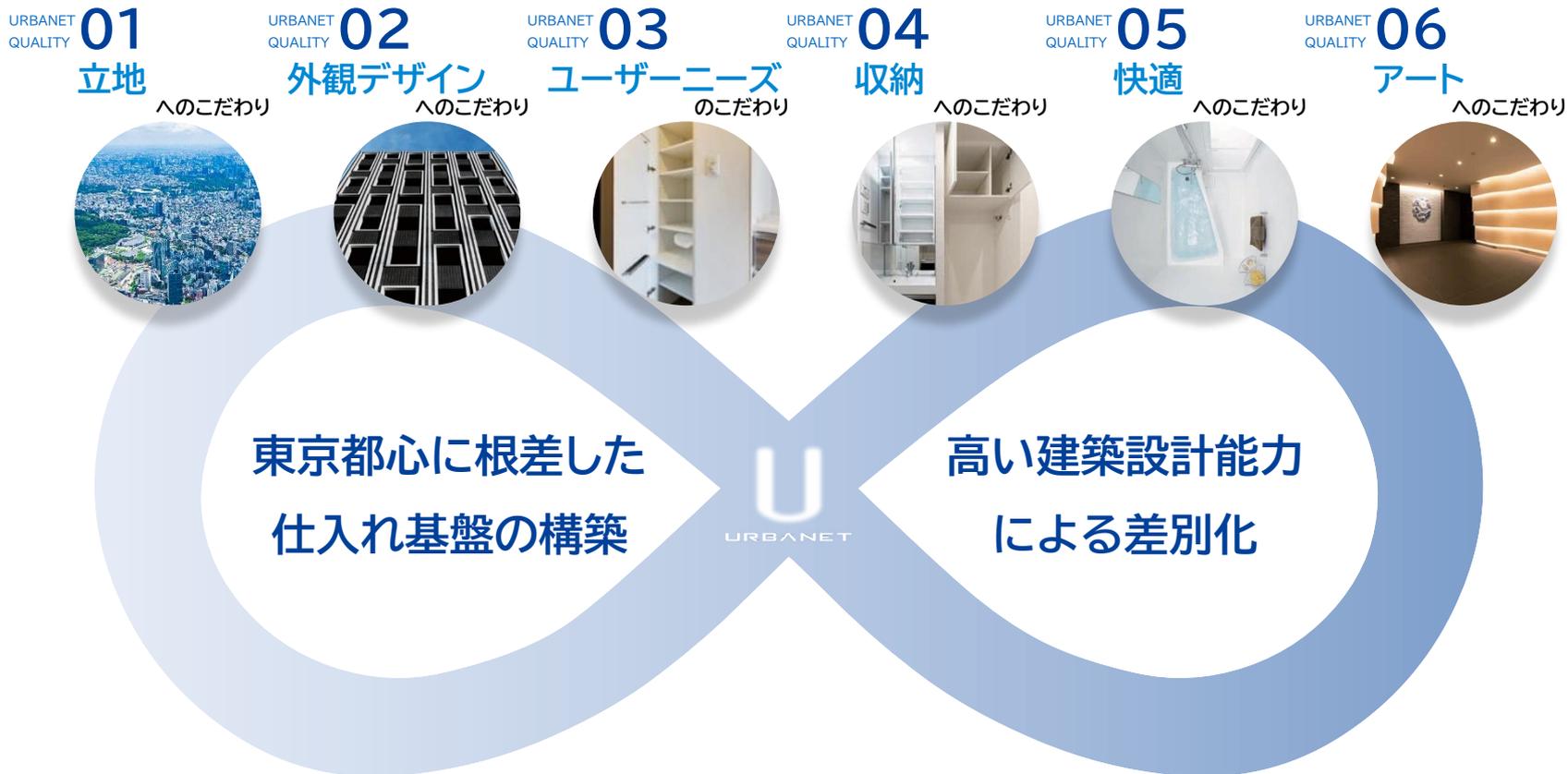


利便性、デザイン性の高い 都市型賃貸マンションを安定的に供給している



マンションのグランドデザイン設計と開発に経営資源を集中させ、
アウトソーシングを最大限活用

当社の強みを生かし、6つのこだわりを生み出している



新株予約権の状況

- 2023年9月、持続的成長に向けた投資資金の獲得、及び財務基盤の安定化を目的として、約25億円の新株予約権発行を実施
- 2024年9月末現在、新株予約権14,000個(1,400,000株)を行使済

発行概要

割 当 日	2023年9月11日
新 株 予 約 権 の 総 数	62,000個
当該発行による潜在株式数	6,200,000株（新株予約権1個につき100株）
資 金 調 達 の 額	2,547,325,000円（差引手取概算額: 2,541,325,000円）
第 三 者 割 当 の 割 当 先	マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)
そ の 他	第10回新株予約権21,000個を除き、一定の条件のもと本新株予約権者に行使許可及び行使指示を行うことができる条件を付与 ▶ 株式価値の希薄化への配慮

※詳細は2023年9月11日付「第三者割当により発行される第10回新株予約権、第11回新株予約権及び第12回新株予約権の払込完了に関するお知らせ」及びWEBサイトのIR情報をご確認ください。

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2024年6月期末		2025年6月期第1Q末		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
資産の部					
流動資産	39,380	83.8	44,940	87.4	5,559
現金及び預金	8,531	18.2	6,715	13.1	△ 1,816
販売用不動産	1,495	3.2	2,795	5.4	1,299
仕掛販売用不動産	28,720	61.1	34,545	67.2	5,824
その他	632	1.3	885	1.7	252
固定資産	7,592	16.2	6,485	12.6	△ 1,106
有形固定資産	6,809	14.5	5,568	10.8	△ 1,241
無形固定資産	7	0.0	12	0.0	5
投資その他の資産	775	1.6	904	1.8	129
資産合計	46,972	100.0	51,426	100.0	4,453
負債の部					
流動負債	13,808	29.4	17,815	34.6	4,006
短期借入金	3,160	6.7	3,702	7.2	542
一年内返済予定の長期借入金	8,578	18.3	12,292	23.9	3,714
その他	2,070	4.4	1,819	3.5	△ 250
固定負債	18,099	38.5	19,105	37.2	1,006
長期借入金	17,429	37.1	18,376	35.7	946
その他	669	1.4	729	1.4	59
負債合計	31,908	67.9	36,921	71.8	5,012
純資産の部					
株主資本	15,062	32.1	14,503	28.2	△ 559
資本金	2,956	6.3	2,956	5.7	0
資本剰余金・利益剰余金	12,316	26.2	11,756	22.9	△ 560
自己株式	△ 210	△ 0.4	△ 209	△ 0.4	1
新株予約権	2	0.0	2	0.0	-
純資産合計	15,064	32.1	14,505	28.2	△ 559
負債及び純資産合計	46,972	100.0	51,426	100.0	4,453

連結損益計算書

(単位:百万円)

	2024年6月期第1Q		2025年6月期第1Q		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	4,598	100.0	1,785	100.0	△ 2,812
売上原価	3,944	85.8	1,271	71.2	△ 2,673
売上総利益	654	14.2	514	28.8	△ 139
販売費・一般管理費	383	8.3	644	36.1	260
営業利益(△損失)	270	5.9	△ 130	△ 7.3	△ 400
営業外収益	5	0.1	7	0.4	1
営業外費用	63	1.4	139	7.8	75
経常利益(△損失)	212	4.6	△ 262	△ 14.7	△ 474
特別利益	15	0.3	-	-	△ 15
税金等調整前当期純利益(△損失)	227	4.9	△ 262	△ 14.7	△ 489
法人税等(調整後)	78	1.7	△ 62	△ 3.5	△ 140
当期純利益	148	3.2	△ 200	△ 11.2	△ 348
非支配株主に帰属する当期純利益(△損失)	10	0.2	-	-	△ 10
親会社株主に帰属する当期純利益(△損失)	137	3.0	△ 200	△ 11.2	△ 337
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	117		9		△ 108

- 近年は株価の上昇続く
- 引き続き企業価値向上に取り組む方針

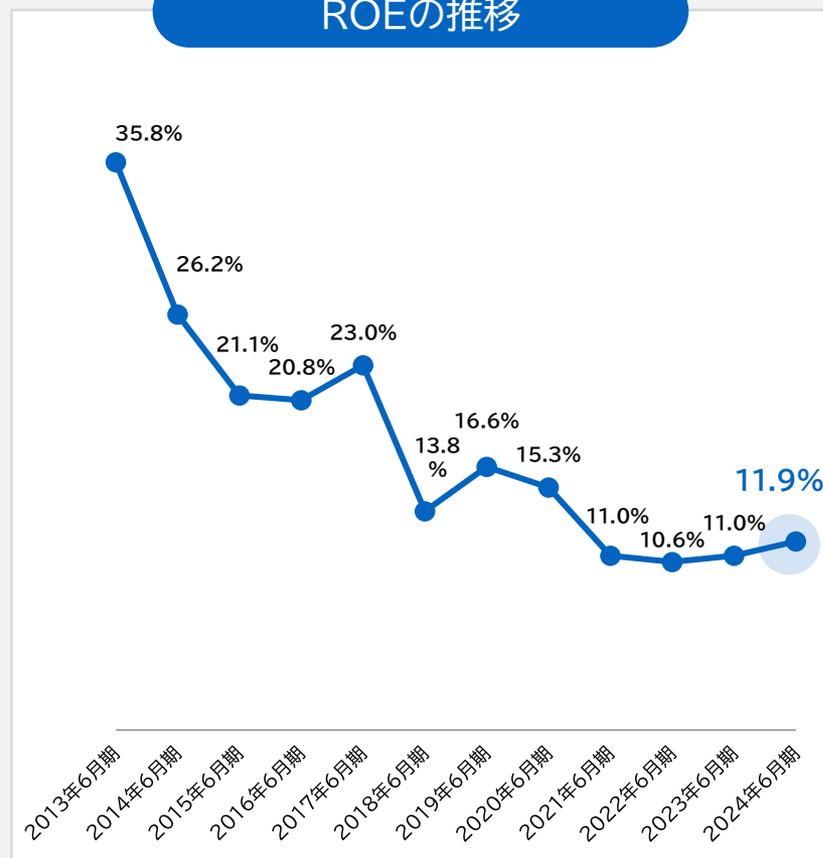


- ROEは10%超を堅持
- 引き続きPBR向上に向けて取り組む方針

PBRの推移

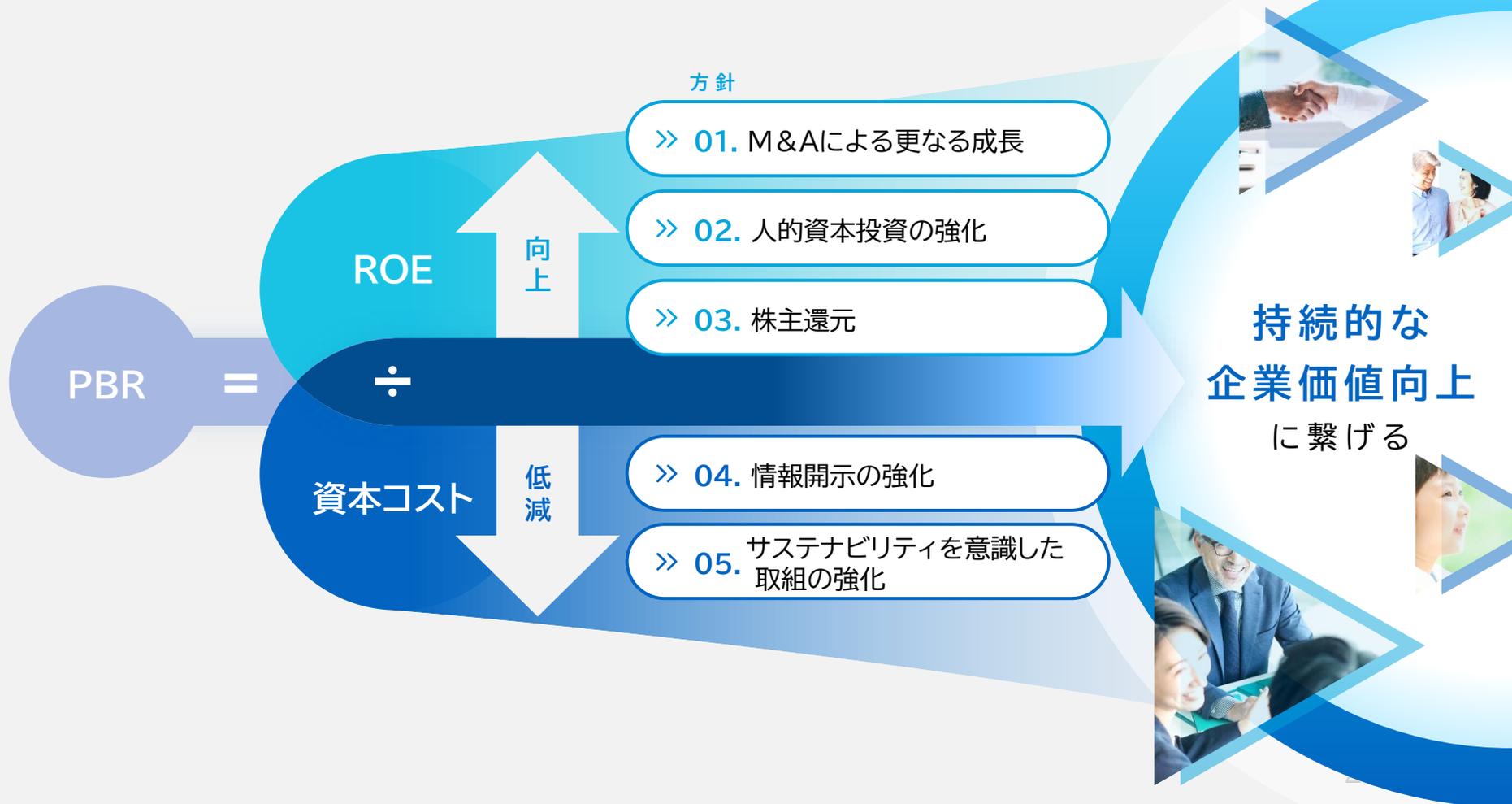


ROEの推移



持続的な成長に向けた当社の方針

■ ROE向上と資本コスト低減に向けて取り組みを強化



持続的な成長に向けた当社の戦略

- 2024年2月29日、株式会社ケーナインの普通株式全てを取得(M&A)し、子会社化
- ケーナインのポテンシャルは高く、利益率も向上しており、今後の成長を予想
- 新株予約権による資金調達がこのM&A費用に充当され、投資効果の向上が期待

持続的な成長に向けた当社の戦略

アーバネットグループ

当社

- 開発エリアは東京23区内
- 都市型賃貸マンション1棟卸 (BtoB)
- プラン設計は自社、建築工事はアウトソーシング

ケーナイン社

- 開発エリアは東京都南西部並びに神奈川県北部 (横浜・川崎)
- BtoC向け戸建、テラスハウス等の分譲
- 建築工事部門を有する

アーバネットリビング

- 賃貸管理
- ホテル運営

当社の戦略



事業本部を2部制とし、第二事業本部を新設マンション以外のアセットにも対応ビジネスの核とする



新本社移転(オフィス面積2倍)を機に、自由活発な雰囲気醸成し、商品の力を最大限に引き出す



少数主義と決別し、人員を積極的に採用し、継続的に増収増益に取り組む



保有資産の入替・見直しに着手し、バランスシートの改善を図る

このような事業環境の下、持続的な成長を実現するために



株価を意識した経営を実践し、早期に時価総額200億を目指す

- 2021年11月18日、当社グループは持続可能な社会や、持続可能な開発目標（SDGs）の実現に貢献するために、以下の基本的な取り組み方針を制定

アーバネットグループのサステナビリティ方針



事業を通じたサステナビリティへの取り組み

事業活動を通じて環境をはじめ、貧困等の社会問題や、文化・芸術活動等の社会貢献活動に取り組みます。



ステークホルダーとの関係強化

お客様、取引先、株主、投資家、従業員、地域社会など全てのステークホルダーとの双方向のコミュニケーションを通じて関係性を強化し、事業活動を通じて当社らしい価値を創造し、持続可能な社会の実現に取り組みます。



社会からの信頼の確立

コンプライアンスを遵守し、理想の住まいを開発・提供するとともに、経営基盤を強化し、持続的な経済の発展に貢献することで、社会から高い信頼を得る経営に取り組みます。



ZEHマンション普及への継続的な取組み

- 当社では、2023年2月に竣工した都市型賃貸マンションのZEH-M Oriented 第1号物件「メイクス氷川台アジュールコート」に引き続き、2号、3号、4号を開発中

ZEHマンション事例



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
交通: 東京メトロ有楽町線・副都心線「氷川台」駅徒歩6分
構造・規模: RC造 地上4階 36戸
竣工: 2023年2月末

開発中



（仮称）方南町IIIプロジェクト

所在地: 東京都杉並区堀ノ内二丁目
交通: 東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅徒歩11分
構造・規模: RC造 地上5階 36戸
竣工: 2024年12月(予定)



（仮称）中村橋Vプロジェクト

所在地: 東京都練馬区貫井一丁目
交通: 西武池袋線「中村橋」駅徒歩5分
構造・規模: RC造 地上5階 43戸
竣工: 2025年1月(予定)



（仮称）世田谷プロジェクト

所在地: 東京都世田谷区世田谷一丁目
交通: 東急世田谷線「世田谷」駅徒歩4分
構造・規模: 壁式RC造 5階 39戸
竣工: 2025年3月(予定)

本資料のお取扱上のご注意

本資料は当社をご理解いただくために作成されたもので、当社への投資勧誘を目的としておりません。
本資料を作成するに当たっては正確性を期すために慎重に行っておりますが、完全性を保証するものではありません。本資料中の情報によって生じた損害については、当社は一切責任を負いません。
本資料中の業績予想並びに将来見通しは、本資料作成時点で入手可能な情報に基づき当社が判断したものであり、潜在的なリスクや不確実性が含まれております。
そのため、事業環境の変化等の様々な要因により、実際の業績は言及又は記述されている将来見通しとは大きく異なる結果となることをご承知おきください。