

# 2024年 6月期 決算説明会資料

2024年 8月8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 FINANCIAL REPORT 2024

## 2024年6月期 決算説明会資料

株式会社アーバネットコーポレーション（証券コード3242）

2024年8月8日

快適に、  
美しく暮らす



01

Company Profile

アーバネット  
コーポレーションについて

# 会社概要 (2024年6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"> <li>▶ <b>不動産開発販売</b> ※                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市型賃貸マンションの開発、1種販売</li> <li>・分譲用マンション等の開発・販売</li> <li>・戸建・テラスハウスの分譲</li> <li>・事業用地の仕入販売等</li> </ul> </li> <li>▶ <b>不動産仕入販売</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中古マンション等の仕入販売等</li> </ul> </li> <li>▶ <b>その他不動産事業</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産賃貸業等</li> </ul> </li> <li>▶ <b>ホテル事業</b></li> <li>▶ <b>第二種金融商品取引業</b></li> </ul>												
役員数	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>取締役</td> <td>8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>42名</td> </tr> <tr> <td>契約等</td> <td>7名</td> </tr> <tr> <td>子会社</td> <td>33名</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>93名</b></td> </tr> </table>	取締役	8名(内社外 3名)	監査役	3名(すべて社外)	社員	42名	契約等	7名	子会社	33名	<b>合計</b>	<b>93名</b>
取締役	8名(内社外 3名)												
監査役	3名(すべて社外)												
社員	42名												
契約等	7名												
子会社	33名												
<b>合計</b>	<b>93名</b>												
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 (7/8~)												



▶▶ 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

※当社は当連結会計年度末より、当社グループが開発するマンションにつきましては、投資用ワンルームマンションに代わり都市型賃貸マンションと呼称いたします。

## 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

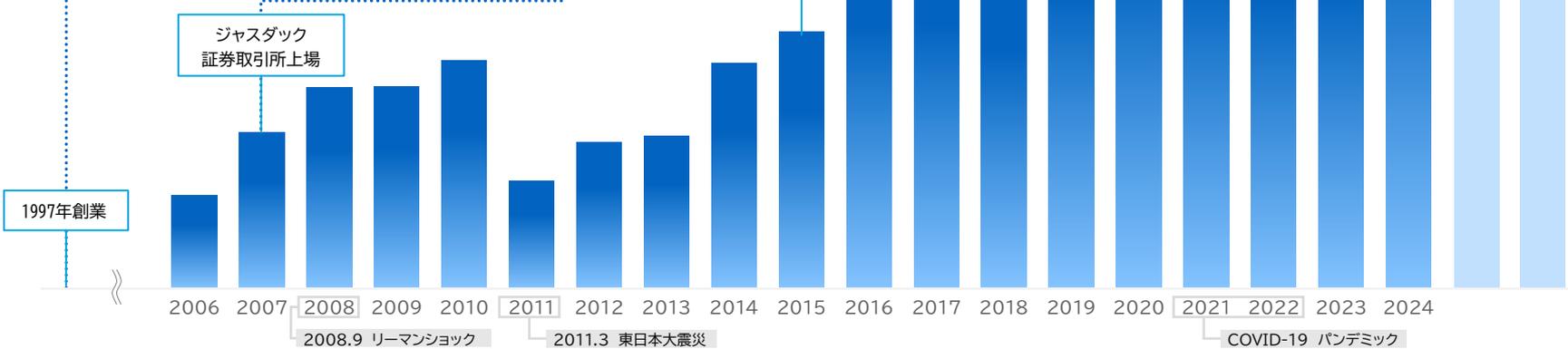
**2024年 2月**

株式会社ケーナインの全株式取得(連結子会社化)



ホテルアジュール  
東京蒲田 開業

売上高  
(過去最高)  
**279**億円

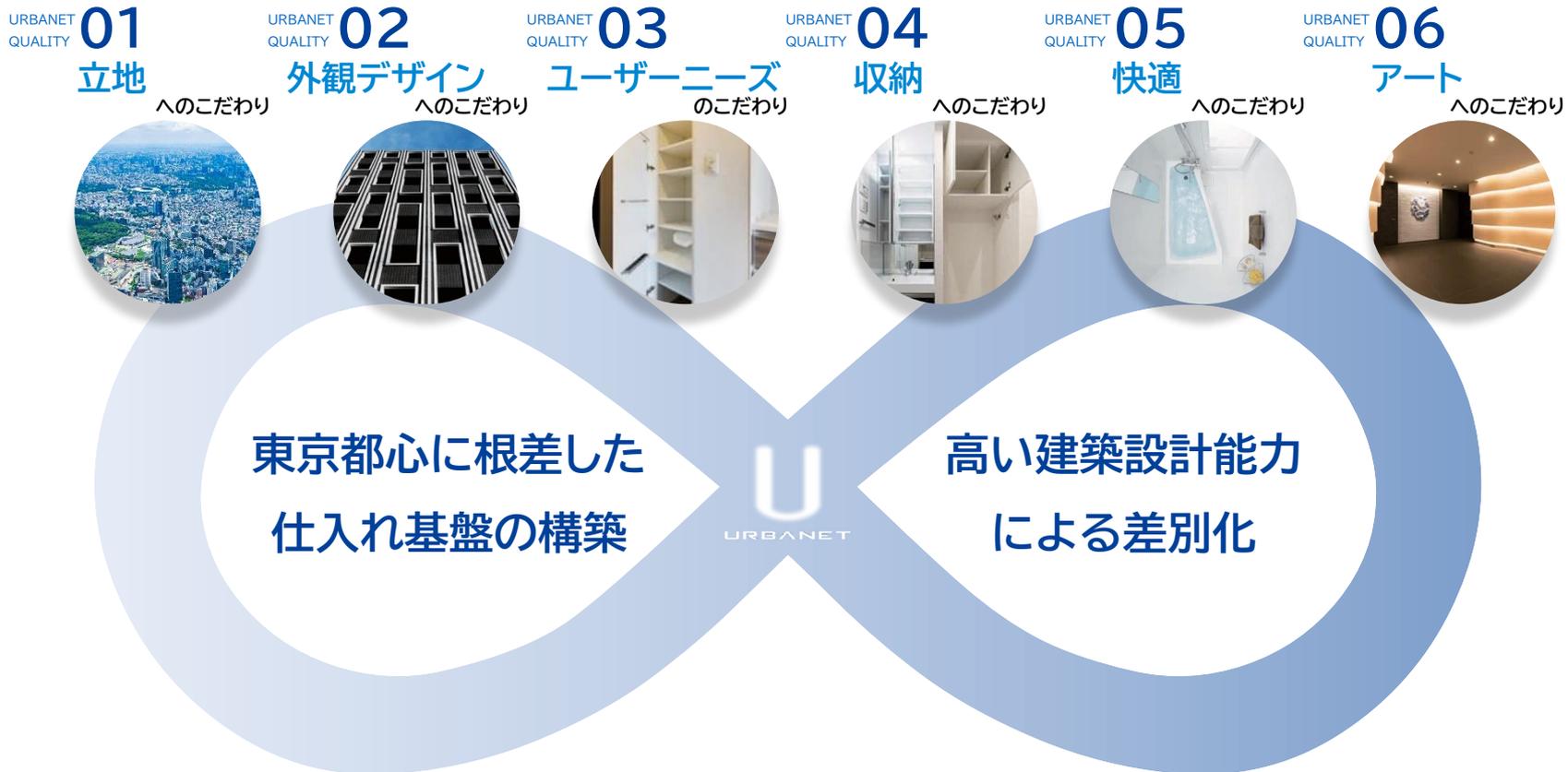


## 利便性、デザイン性の高い 都市型賃貸マンションを安定的に供給している



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



02 Consolidated Financial Highlights  
連結業績ハイライト

## 2024年6月期は二桁増収増益で過去最高の売上高、営業利益 売上高、利益共に計画比上ぶれ着地

連結売上高

27,965百万円

前期比 +38.0%

連結営業利益

2,726百万円

前期比 +12.2%

連結経常利益

2,426百万円

前期比 +13.4%

親会社株主に帰属する  
連結当期純利益

1,701百万円

前期比 +17.5%

ROE

11.9%

前期比 +0.9%

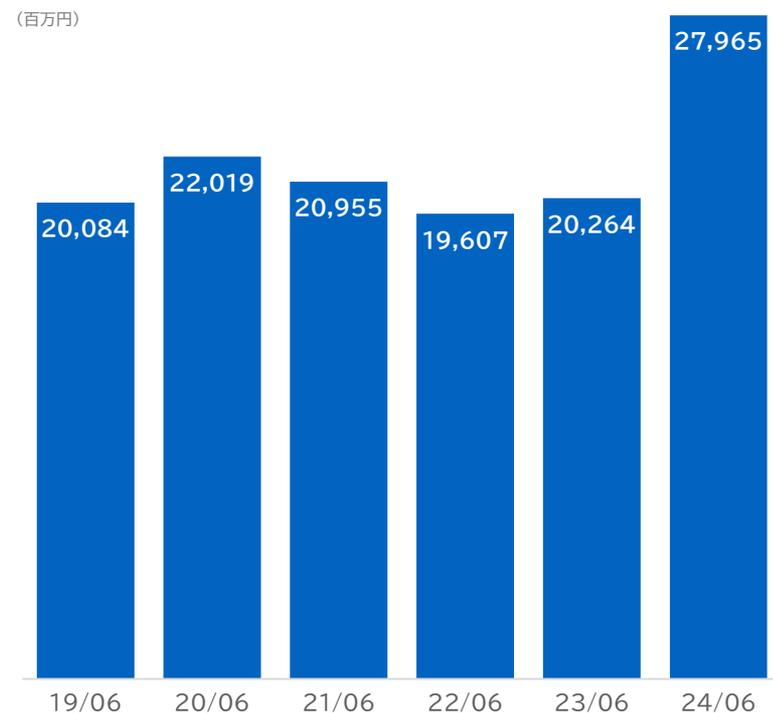
自己資本比率

32.1%

前期比 +1.5%

2024年6月期の連結売上高は過去最高の**27,965**百万円で着地

## 連結売上高



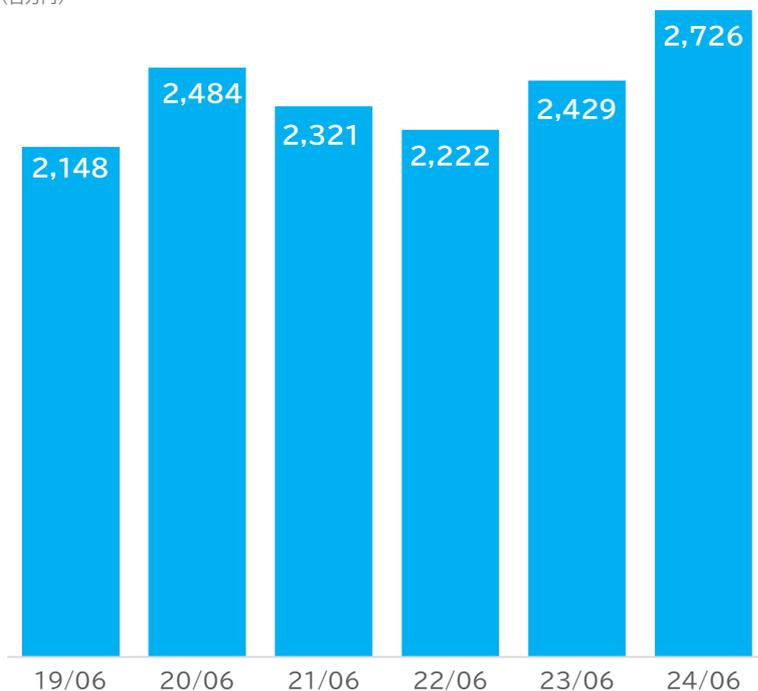
## 増加要因

- 主力の不動産事業は売上高27,747百万円(前期比+38.0%)、計画比上ぶれで着地  
プロジェクト毎の綿密な販売戦略が奏功
- 都市型賃貸マンションの販売が好調(販売戸数712戸、計画比+61戸)  
高付加価値マンションの開発・供給に加え、ファンド・リートからの需要が引き続き強い
- 子会社化したケーナイン社が戸建・テラスハウス分譲等の販売で貢献(販売戸数23戸)
- ホテル事業は売上高218百万円(前期+43.2%)と大幅に拡大  
国内旅行需要の回復やインバウンドの急増等により事業環境が大きく改善し、売上高が大きく伸長

2024年6月期の連結営業利益は過去最高の**2,726**百万円で着地

## 連結営業利益

(百万円)



## 増加要因

- 主力の不動産事業はセグメント利益3,873百万円(前期比+10.4%)
- 増収効果によりセグメント利益が順調に拡大  
売上高が計画比上ぶれたことにより利益も上積み。  
ケーナイン社も利益拡大に貢献
- ホテル事業はセグメント利益31百万円と黒字転換(前期は8百万円の損失)
- 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、利益も大幅に改善

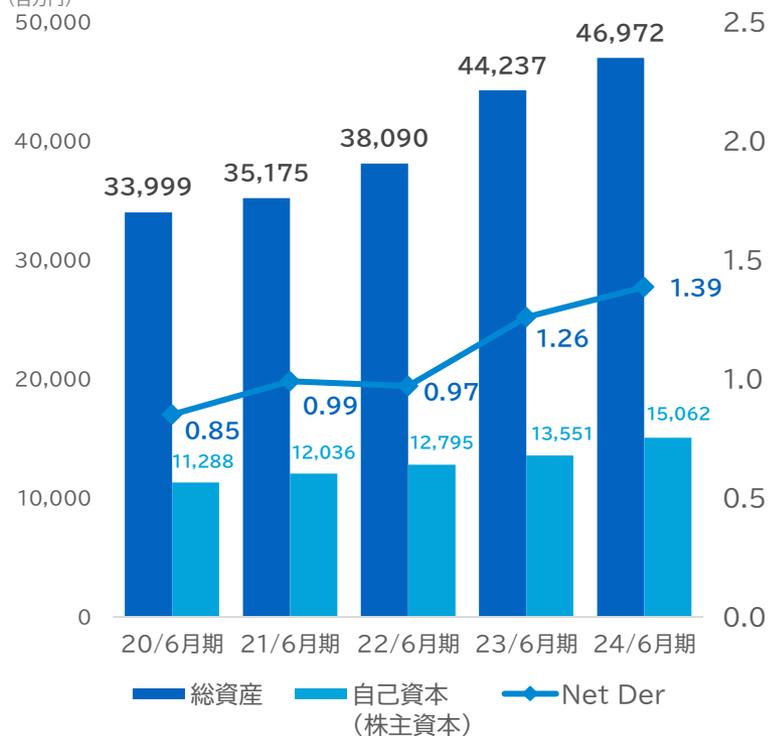
# 財務状況の推移



- 業績拡大による開発物件の積み上げなどに伴い、有利子負債残高も増加傾向であるが 内部留保の蓄積に加え、公募増資等により、財務の健全性を維持
- 2024年6月期も新たな成長に向けた投資の原動力として、新株予約権(約25億円)を発行 25億円の内5億円は権利行使済み

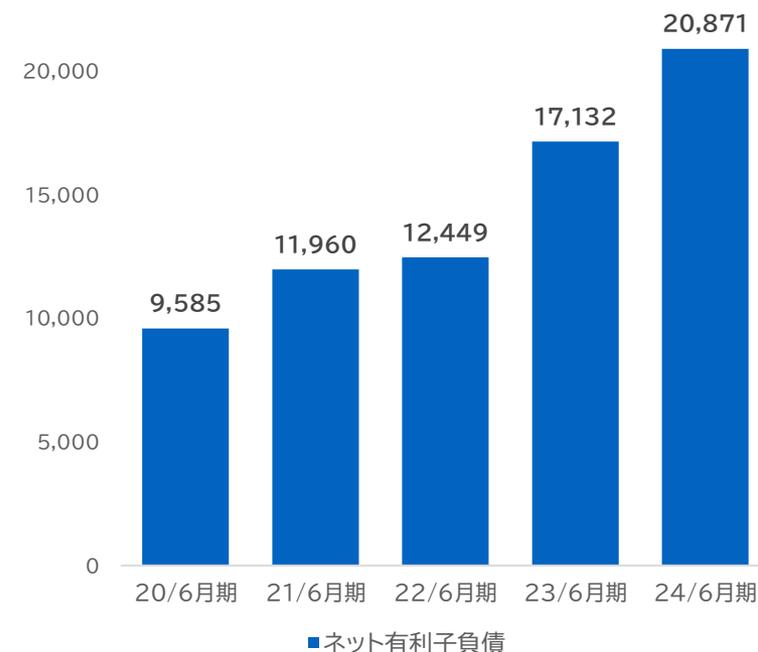
## 総資産・自己資本・Net Derの推移

※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)



# 今期の開発物件の概要



## アジュールコート山手動坂

種類:都市型賃貸マンション  
所在地:東京都北区田端二丁目  
交通:JR山手線・京浜東北線・根岸線「田端」駅 徒歩9分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上8階 57戸  
竣工:2024年3月



## 東大井プロジェクト

種類:都市型賃貸マンション  
所在地:東京都品川区東大井三丁目  
交通:JR京浜東北・根岸線「大井町」駅 徒歩10分  
京急本線「立会川」駅 徒歩6分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上15階 48戸  
竣工:2024年3月

03 Earnings Forecast  
2025年6月期 業績予想

## 2025年6月期 連結業績見通し

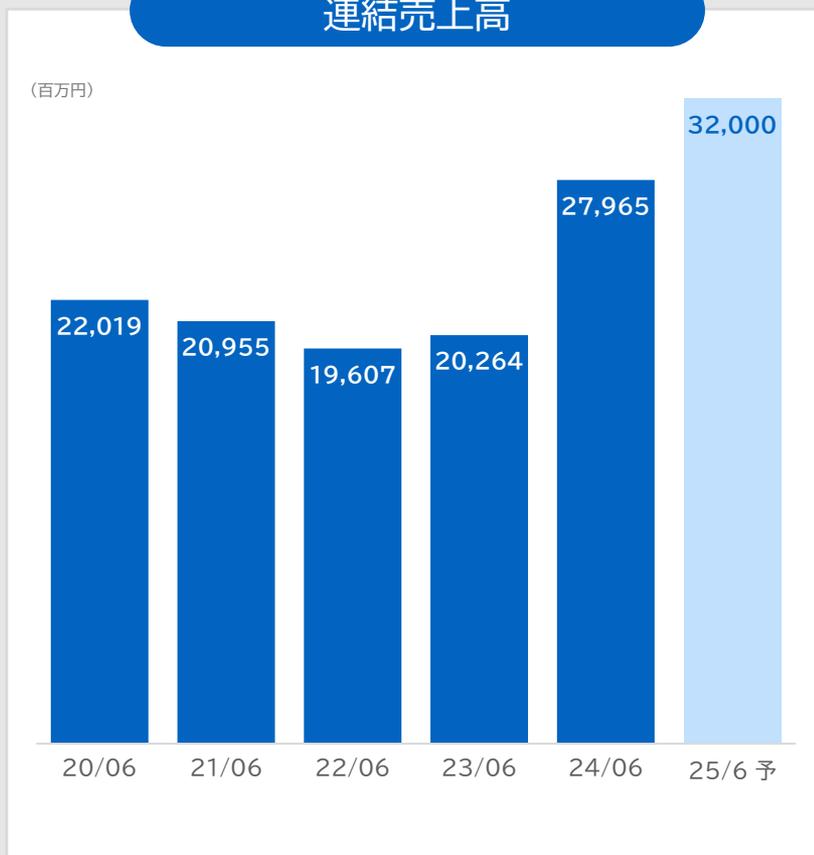
- 高付加価値の都市型賃貸マンション案件等やケーナイン社の業績寄与により、引き続き増収増益を見込む
- 都市型賃貸マンション等555戸については、全戸売買契約済み(予定1戸を含む)

(単位:百万円)	2023年6月期 通期実績	2024年6月期 通期実績	増減率	2025年6月期 通期計画	増減率
連結売上高	20,264	27,965	+38.0%	32,000	+14.4%
連結営業利益	2,429	2,726	+12.2%	2,800	+2.7%
連結経常利益	2,139	2,426	+13.4%	2,450	+1.0%
親会社株主に 帰属する 連結当期純利益	1,447	1,701	+17.5%	1,730	+1.7%
売上総利益率	19.9%	16.6%	-	-	-
営業利益率	12.0%	9.7%	-	8.8%	-
経常利益率	10.6%	8.7%	-	7.7%	-
都市型賃貸マンション ・戸建等販売戸数		735	-	588	△20.0%

2025年6月期の売上高は引き続き過去最高の**32,000**百万円を計画

## 連結売上高

## 増加要因



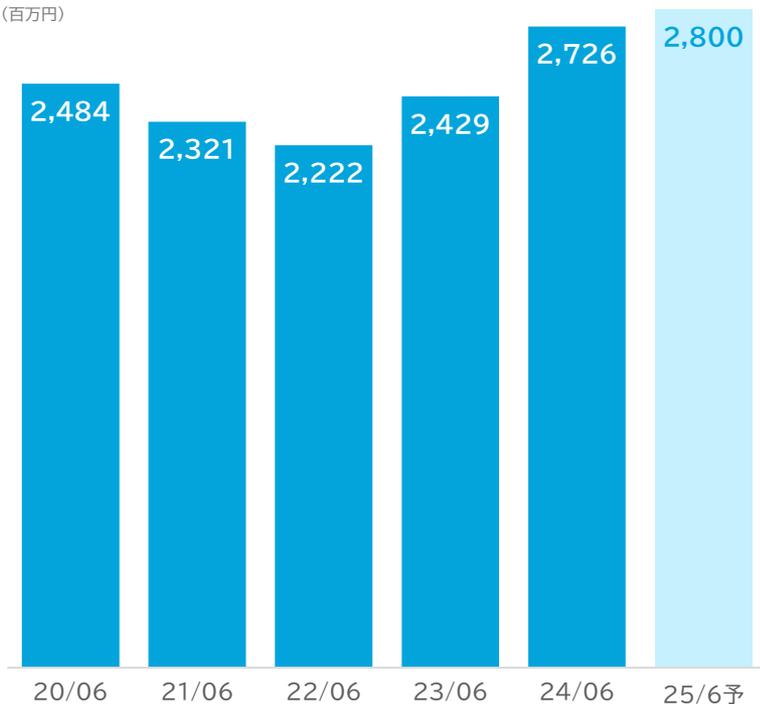
- 連結売上高32,000百万円(前期比+14.4%)を計画  
前期に続き過去最高更新を見込む
- 都市型賃貸マンション・戸建等の販売戸数は588戸を計画
- 子会社化したケーナイン社が今期はフル寄与
- ホテル事業は好調継続を見込む

2025年6月期は契約済の都市型賃貸マンション等の販売を中核に不動産事業の底上げに注力し、ホテル事業、ケーナイン社を含め利益の極大化を図る

## 連結営業利益

## 増加要因

(百万円)



- 連結営業利益2,800百万円(前期比+2.7%)を計画。過去最高益更新を見込む
- 人的投資に関連する費用増はあるものの、増収効果により利益拡大を図る
- 子会社化したケーナイン社が今期フル寄与利益面でも貢献見込む
- ホテル事業、ケーナイン社を含め利益の極大化を図る

04 Continuous Initiatives for Growth  
持続的な成長に  
向けた取り組み

## ■ 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"><li>▶ 都心の土地価格の高止まり</li><li>▶ 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</li></ul>	<p>&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 若手仕入要員の活躍</li><li>● キャリア採用により優秀な人材を確保</li><li>● 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</li><li>● 財務基盤の強化を背景に資金調達は順調</li></ul>
 <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"><li>▶ 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</li></ul>	<p>&gt;&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 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</li></ul>

- 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>	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	>>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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</li><li>● 金利動向、金融機関の対応の変化には十分注視していく</li></ul>
 <p>ホテル</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	>>	<ul style="list-style-type: none"><li>● インバウンドの需要は更に拡大する見込み</li><li>● 客室単価の上昇により、利益の拡大を図る</li></ul>

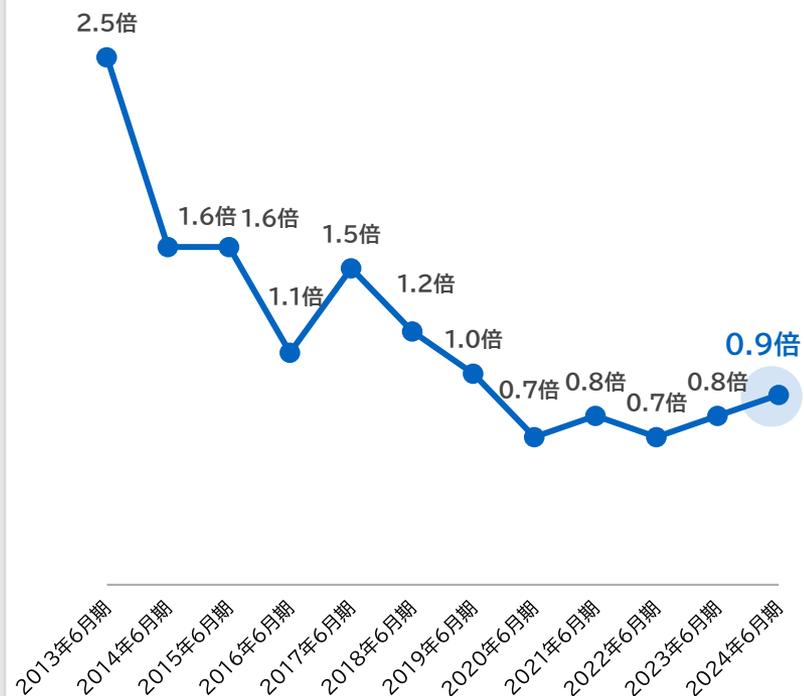
- 近年は株価の上昇続く
- 引き続き企業価値向上に取り組む方針

アーバネットコーポレーション(TSE : 3242)の株価推移

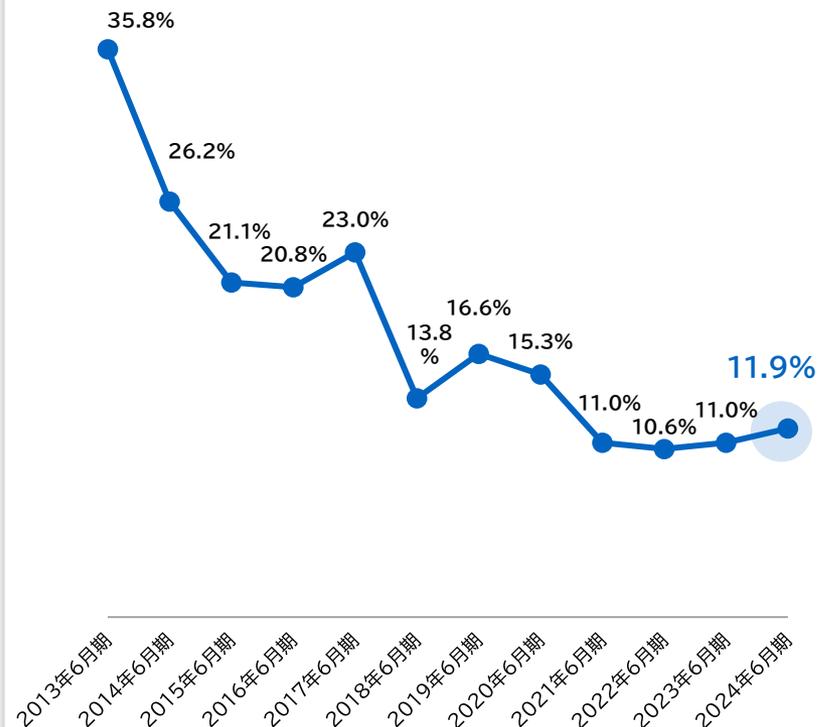


- ROEは10%超を堅持
- 引き続きPBR向上に向けて取り組む方針

## PBRの推移

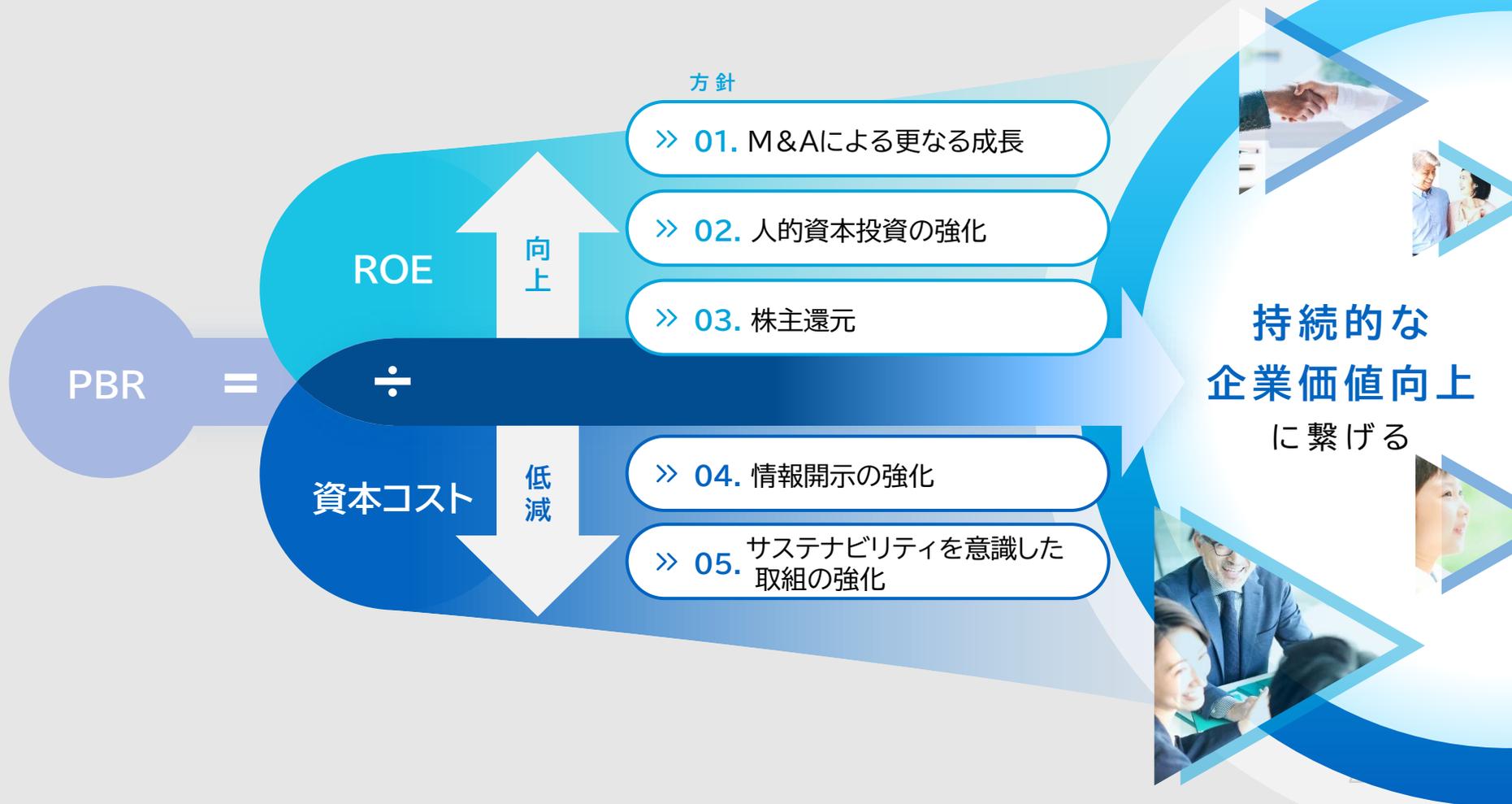


## ROEの推移



# 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

## ケーナイン社の今後の取り組み

- リムテラス四谷ザ・クラス(テラスハウス)が6月に竣工、販売開始(全6戸中、3戸契約済)
- 板橋区板橋4丁目プロジェクト(戸建分譲)が6月に竣工、販売開始

### 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

# 人的資本投資の強化

## 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



## 各種手当新設

- 住宅手当
- 昼食費支援
- 資格手当
- 資格取得支援

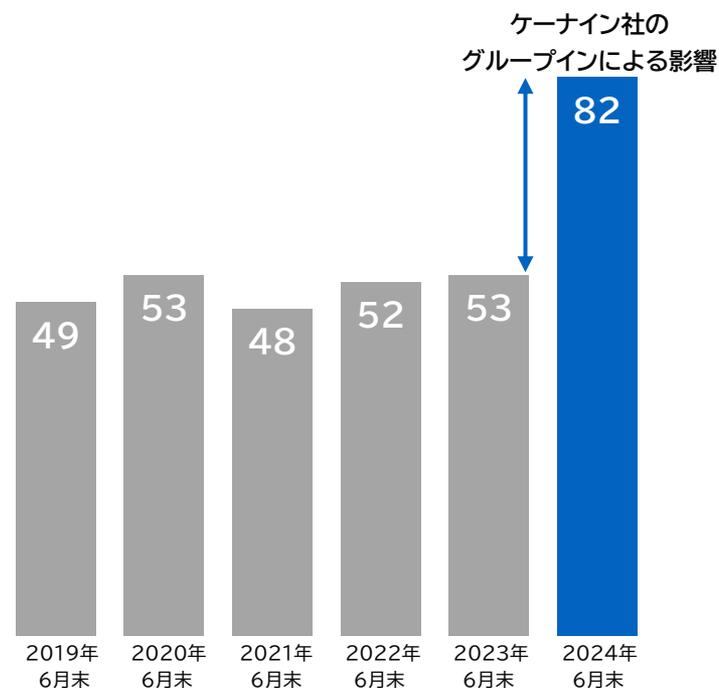


## 株式給付信託制度導入

- 従業員向け株式給付信託



## 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

- 人員拡充を見据え、本社オフィスを霞が関ビルディングに移転し、従業員満足度向上も図る

本社を2024年7月8日に霞が関ビルディングへ移転



## 霞が関ビルディング 新本社オフィス

所在地: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  
交通:銀座線「虎ノ門駅」駅徒歩2分  
丸ノ内線「霞ヶ関駅」駅徒歩9分  
日比谷線「霞ヶ関駅」駅徒歩7分  
千代田線「霞ヶ関駅」駅徒歩6分

## ■ オフィス移転を将来の企業価値向上に繋げていく

### オフィス移転による効果

#### Benefit 01

M&Aによる更なる成長  
更なる人材採用を見据えた  
オフィス面積の増床



#### Benefit 02

優秀な人材の確保



#### Benefit 03

職場環境のグレードアップによる  
より働きやすい環境の構築



トレーニング  
ジム



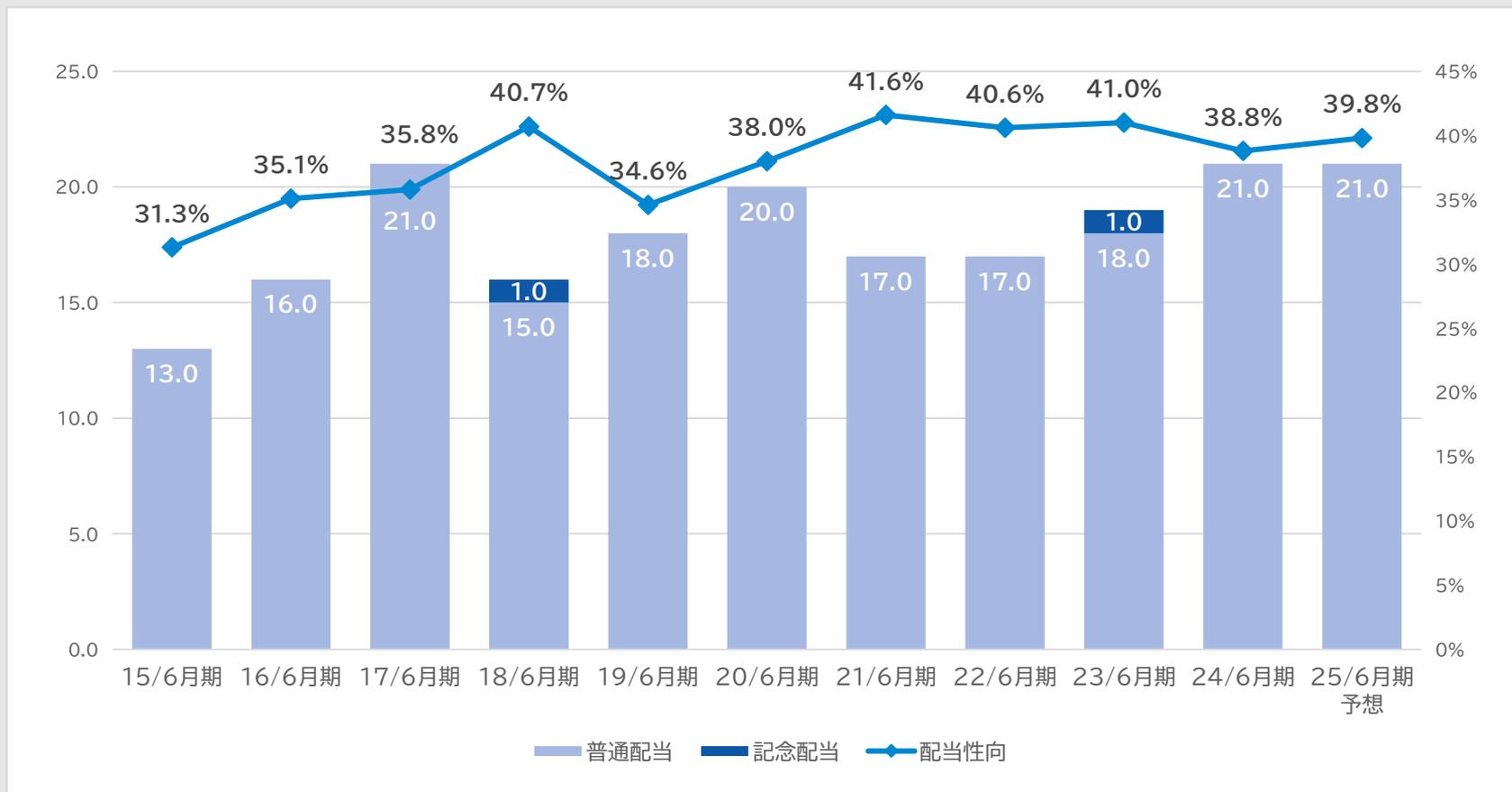
ラウンジ  
スペース



コミュニケーション  
スペース

# 株主還元

- 24年6月期の一株当たり配当金は従来予想比1円アップの21円に増配(2期連続)
- 25年6月期は一株当たり配当金21円の計画
- 配当性向40%が株主還元の基本方針



- 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マンションへの取り組み方針

- 2050年カーボンニュートラルの実現に貢献するため、ZEHマンション(ZEH-M Oriented)の開発を継続的に実施

## 集合住宅におけるZEHの定義と目指すべき水準（住棟単位、東京都:6地域）

住棟または住宅用途部分	ZEH-M	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
	再エネ含め 100%以上減	再エネ含め 75%以上減	再エネ含め 50%以上減	再エネの規定なし
一次エネルギー	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			再生可能エネルギーを除き <b>20%減</b> (共用部を含めた住棟での評価)
外皮	右記「ZEH-M Oriented」と同じ			地域で定められた外皮基準: <b>0.6W/m<sup>2</sup>K相当以下</b> を全住戸でクリアすること

※外皮平均熱貫流率（UA値）

- 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)

# Appendix

## 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6月末現在、新株予約権14,000個(1,400,000株)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)

	2023年6月期末		2024年6月期末		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
<b>資産の部</b>					
流動資産	37,411	84.6	39,380	83.8	1,969
現金及び預金	9,141	20.7	8,531	18.2	△ 609
販売用不動産	85	0.2	1,495	3.2	1,410
仕掛販売用不動産	27,979	63.2	28,720	61.1	740
その他	205	0.5	632	1.3	427
固定資産	6,826	15.4	7,592	16.2	765
有形固定資産	5,853	13.2	6,809	14.5	956
無形固定資産	2	0.0	7	0.0	4
投資その他の資産	970	2.2	775	1.6	△ 195
資産合計	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>46,972</b>	<b>100.0</b>	<b>2,735</b>
<b>負債の部</b>					
流動負債	10,347	23.4	13,808	29.4	3,460
短期借入金	312	0.7	3,160	6.7	2,848
一年内返済予定の長期借入金	7,651	17.3	8,578	18.3	926
その他	2,384	5.4	2,070	4.4	△ 314
固定負債	18,696	42.3	18,099	38.5	△ 596
長期借入金	18,271	41.3	17,429	37.1	△ 841
その他	424	1.0	669	1.4	244
負債合計	<b>29,044</b>	<b>65.7</b>	<b>31,908</b>	<b>67.9</b>	<b>2,863</b>
<b>純資産の部</b>					
株主資本	13,551	30.6	15,062	32.1	1,510
資本金	2,693	6.1	2,956	6.3	262
資本剰余金・利益剰余金	10,984	24.8	12,316	26.2	1,332
自己株式	△ 126	△ 0.3	△ 210	△ 0.4	△ 83
新株予約権	-	-	2	0.0	2
非支配株主持分	1,641	3.7	-	-	△ 1,641
純資産合計	<b>15,192</b>	<b>34.3</b>	<b>15,064</b>	<b>32.1</b>	<b>△ 128</b>
負債及び純資産合計	<b>44,237</b>	<b>100.0</b>	<b>46,972</b>	<b>100.0</b>	<b>2,735</b>

## 連結損益計算書

(単位:百万円)

	2023年6月期末		2024年6月期末		増減
	金額	構成比率(%)	金額	構成比率(%)	
売上高	20,264	100.0	27,965	100.0	7,701
売上原価	16,225	80.1	23,334	83.4	7,108
売上総利益	4,039	19.9	4,631	16.6	592
販売費・一般管理費	1,609	7.9	1,904	6.8	295
営業利益	2,429	12.0	2,726	9.7	296
営業外収益	7	0.0	34	0.1	26
営業外費用	297	1.5	334	1.2	36
経常利益	2,139	10.6	2,426	8.7	287
特別利益	45	0.2	107	0.4	61
特別損失	5	0.0	0	0	△ 5
税金等調整前当期純利益	2,180	10.8	2,534	9.1	353
法人税等(調整後)	689	3.4	799	2.9	110
当期純利益	1,490	7.4	1,734	6.2	243
非支配株主に帰属する 当期純利益	43	0.2	32	0.1	△ 10
親会社株主に帰属する 当期純利益	1,447	7.1	1,701	6.1	253
都市型賃貸マンション・戸 建等販売戸数	584		735		151

## 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

キャッシュ・フロー項目	2023年6月期末	2024年6月期末
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,836	2,978
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 953	△ 81
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,435	△ 3,517
現金及び現金同等物の増減額	645	△ 621
現金及び現金同等物の期首残高	8,486	9,131
現金及び現金同等物の期末残高	9,131	8,509

## 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。