

2026年 6月期
第3 四半期
決算説明会資料

2026年 5月14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)

ホテルアジュール東京蒲田



アジュールコート松濤



メイクス氷川台アジュールコート



FOLS 栗平ヒルズ



URBANET 2026

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）

2026年6月期
第3四半期
決算説明会資料

2026年5月14日

主力の都市型賃貸マンションの竣工・売上計上は概ね計画どおり進捗
タウンハウス・戸建は、東京都区部の城南・城西地区をメインとした販売戦略により好調を維持
中期経営計画(2028年6月期 連結売上高500億円)達成に向け、用地取得も順調

連結売上高

25,614百万円

前年同期 11,791百万円

連結営業利益

3,315百万円

前年同期 48百万円

連結経常利益

2,588百万円

前年同期 Δ 450百万円親会社株主に帰属する
連結四半期純利益

1,690百万円

前年同期 Δ 378百万円

たな卸資産

56,673百万円

前期末比 +36.8%

自己資本比率

24.5%

前期末比 Δ 3.3%

2026年6月期第3Q決算 PL

- 今期竣工・売上計上予定プロジェクトの工事進捗は順調、売上計上は概ね期初想定どおり
- 都市型賃貸マンションの竣工・売上計上時期は四半期ごとに分散
- グループ会社ケーナインの業績は期初から好調を維持
- 諸経費増加も、増収効果で吸収

(百万円)	2025年6月期 第3四半期	2026年6月期 第3四半期	増減	2026年6月期 予想 (2025年8月7日発表)	進捗率	コメント
売上高	11,791	25,614	13,822	37,044	69.1%	
売上原価	9,558	19,731	10,173			
売上総利益	2,233	5,882	3,649			
販売費・一般管理費	2,184	2,567	382			□ 売上総利益率 2025年6月期3Q：18.9%、2026年6月期3Q：23.0%
営業利益	48	3,315	3,266	3,623	91.5%	
営業外収益	5	19	13			
営業外費用	504	746	241			□ 販売費・一般管理費 事業拡大に伴う人員増、および優秀な人材確保を目的とした給与水準の引き上げにより、人件費が増加 順調な販売により、仲介手数料も増加
経常利益（△損失）	△ 450	2,588	3,038	2,850	90.8%	
特別損失	0	25	25			
税金等調整前四半期純利益（△損失）	△ 450	2,562	3,012			
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（△損失）	△ 378	1,690	2,069	1,900	89.0%	
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	131	382	251	591	64.6%	

2026年6月期第3Q決算 セグメント別実績

- 都市型賃貸マンションの販売は計画どおりの進捗、ファンド向け一棟販売が順調
- ケーナインはタウンハウス、アパート、戸建の全商品で販売好調、販売戸数は前期を上回る推移
- ホテル事業は中国客減少の影響があるものの、他国からの観光客増加と内需取り込みにより堅調な売上を維持

(百万円)	2025年6月期3Q 実績 ①		2026年6月期3Q 実績 ②		増減額 ②-①	備考
売上高 (連結)	11,791		25,614		13,822	
不動産事業 計	11,614		25,435		13,821	
〈内訳〉 不動産開発販売 小計	10,303		24,446		14,142	
都市型賃貸マンション	97戸	3,502	337戸	16,780	13,277	増収：7棟337戸を販売。P7に竣工物件を紹介。
戸建	9戸	620	11戸	1,137	516	増収：ケーナインによる建売。P9に竣工物件を紹介。
アパート	11戸	314	17戸	732	418	増収：ケーナインによるアパート1棟販売。2棟17戸を販売。P9に竣工物件を紹介。
タウンハウス	14戸	1,234	17戸	1,395	161	増収：ケーナインの主力商品。詳細はP8参照。
用地売却等	7件	4,055	10件	4,076	20	増収：用地売却（権利調整や整地等による土地のバリューアップ販売）が9件、その他1件。
建築請負		575		323	△ 251	減収：ケーナインによる建築事業。今期より親会社からの工事発注が発生した影響。
不動産仕入販売（買取再販）	1件	727	2件	537	△ 190	減収：前期に大型物件の買取再販があったため。
不動産賃貸・仲介等		582		452	△ 130	減収：前期に賃貸用不動産の一部が販売用不動産に変更となった影響によるもの。
ホテル事業		177		178	1	増収：ホテルアジュール東京蒲田の宿泊料。稼働状況、ADRは堅調。
セグメント利益*	1,299		4,563		3,263	
不動産事業	1,255		4,526		3,271	増益：不動産開発販売の増収および利益率の高い物件販売によるもの。
ホテル事業	44		37		△ 7	減益：今期は改修等の費用が発生したため。

※セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

2026年6月期第3Q決算 BS

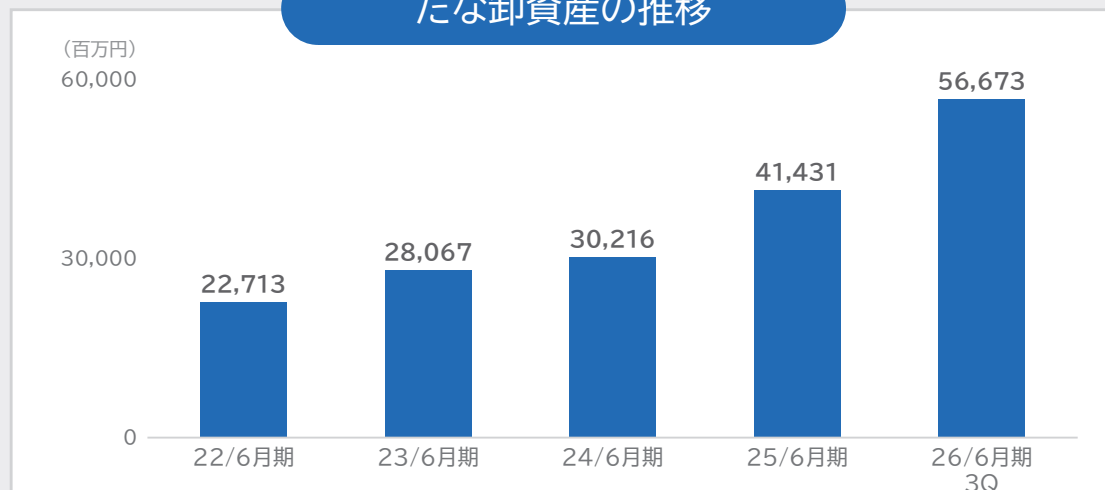
- 今後の売上拡大に向けた用地取得の順調な進展
- 金融機関との信頼関係を背景に資金調達は順調
- 安定的な収益性の確保に伴う株主資本・純資産の増加による財務基盤の安定維持

(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 3Q期末	対前期末 増減
現預金	11,423	10,420	△ 1,002
たな卸資産*	41,431	56,673	15,241
固定資産（有形・無形）	7,750	8,712	962
投資その他の資産	824	725	△ 99
その他資産	892	1,348	456
資産計	62,322	77,880	15,558

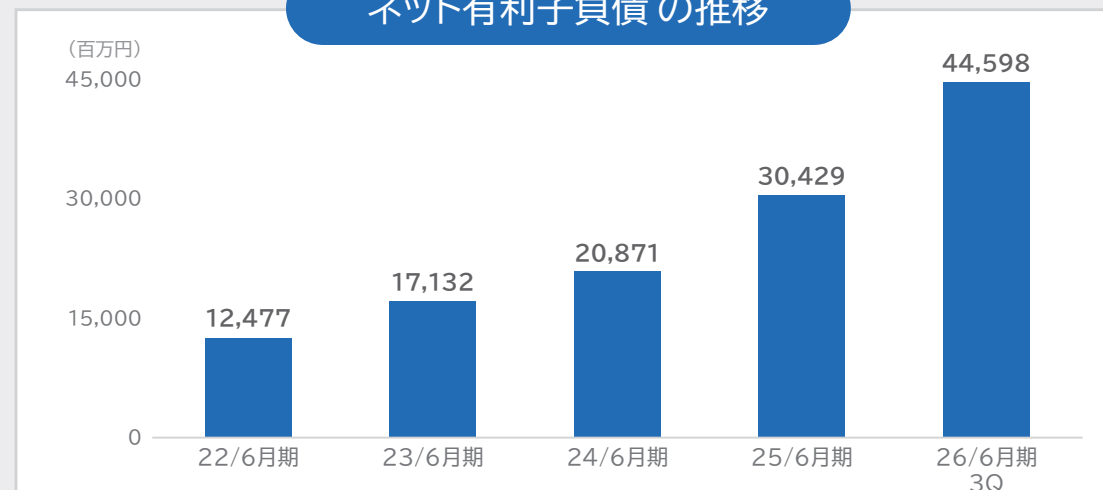
(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 3Q期末	対前期末 増減
有利子負債	41,852	55,018	13,166
その他負債	3,121	3,804	682
負債計	44,974	58,823	13,848
株主資本	17,347	19,057	1,709
新株予約権	0	0	△ 0
純資産計	17,347	19,057	1,709
負債・純資産計	62,322	77,880	15,558

* たな卸資産 = 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

たな卸資産の推移



ネット有利子負債の推移



※ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現預金

2026年6月期第3Q 財務トピックス

- 2026年2月、貸付型クラウドファンディング「Funds」で3億円の調達
- 今回で5回目となるクラウドファンディングも募集後即日で目標金額を達成。投資家からの信頼が着実に築かれており、資金調達手法として定着

※「Funds」は資産運用をしたい個人がインターネットを通じて1円から、上場企業への間接的な貸付投資を行うことができる固定利回り型の資産運用プラットフォーム
 ※固定利回りとはファンドの利回りが募集時に定められていることを意味しており、利回りを確約するものではありません。

クラウドファンディングの内容

- (1) ファンド名 アーバネットサステナビリティファンド#5
- (2) 資金使途 サステナビリティへの取り組みを含む不動産開発販売事業等の一般事業資金
- (3) ファンドの条件 募集金額 300,000,000円
 予定運用期間 約11ヶ月
 予定利回り (年率・税引前) 2.70%

その他条件につきましては、募集ページをご確認ください。
<https://funds.jp/fund/detail/urbanetsustaina05>

※当該ファンドは既に募集の取扱いを終了しております。

今までの実績

実施年度	ファンド名	投資受付金額	運用期間
2023年度	アーバネットサステナビリティファンド#1	100,000,000円	運用終了
2024年度	アーバネットサステナビリティファンド#2	200,000,000円	運用終了
	アーバネットサステナビリティファンド#3	72,190,308円	運用終了
2025年度	アーバネットサステナビリティファンド#4	300,000,000円	運用終了

不動産開発販売① ヘルスケアアセット開発事業への参入

当グループ初のヘルスケアアセット開発事業

有料老人ホーム「チャームスイート千歳烏山」が 2026年3月1日開業

- 当グループが培ってきた「モノづくり」のノウハウに、介護業界のリーディングカンパニーである株式会社チャーム・ケア・コーポレーション(本社:大阪市北区、代表取締役会長兼CEO:下村隆彦)のオペレーターとしての知見を融合させた、高品質なヘルスケア施設
- 設計・施工には、高齢者施設において豊富な実績を持つ大和ハウス工業株式会社(本社:大阪市北区、代表取締役社長:大友浩嗣)を迎え、三社の強みを活かした商品開発を実現
- 当グループは、本プロジェクトを皮切りに、少子高齢化という社会構造の変化や多様化するニーズを的確に捉え、今後も持続可能な社会の実現に向けたヘルスケアアセット開発を推進



コミュニティスペース



個室スペース



共有空間に展示されているアート作品は「アートギャラリーホーム」の入賞作品



外観

<物件概要>

所在地:東京都世田谷区粕谷4丁目16番13号
 交通:京王電鉄京王線「千歳烏山」駅 徒歩約8分
 居室数:63室(63名)
 敷地面積:1,340.23㎡
 建物延床面積:2,514.71㎡
 居室面積:18.00㎡
 構造:鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階
 開設日:2026年3月1日

不動産開発販売② 都市型賃貸マンション 竣工物件

- 葛西Ⅱプロジェクトは、生活利便性の高さからファミリー層に根強い人気を誇るエリアに位置
単身者向け1Kから賃貸では希少な4LDKまで幅広いプランを用意し、多世代の暮らしに応えるファミリー向け賃貸住宅
- アジュールコート豪徳寺は、グループ会社であるケーナインが施工を担当。M&Aによるシナジー効果を体現する第1号物件
- ステージグランデ亀有アジュールコートは、当社の設計力を活かし、不整形地に対応したプラン設計とモノトーンの外観デザインが特徴的な物件



葛西Ⅱプロジェクト

所在地:東京都江戸川区中葛西
交通:東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩4分
構造・規模:鉄筋コンクリート造
地上7階 27戸
竣工:2026年1月



アジュールコート豪徳寺

所在地:東京都世田谷区赤堤
交通:小田急線「梅ヶ丘」駅 徒歩8分
小田急線「豪徳寺」駅 徒歩6分
東急世田谷線「山下」駅 徒歩5分
構造・規模:鉄筋コンクリート造
地上4階 27戸
竣工:2026年3月



ステージグランデ亀有アジュールコート

所在地:東京都葛飾区亀有
交通:JR「亀有」駅 徒歩7分
構造・規模:鉄筋コンクリート造
地上10階建 64戸
竣工:2026年3月

ケーナインの販売状況① 第3Q業績

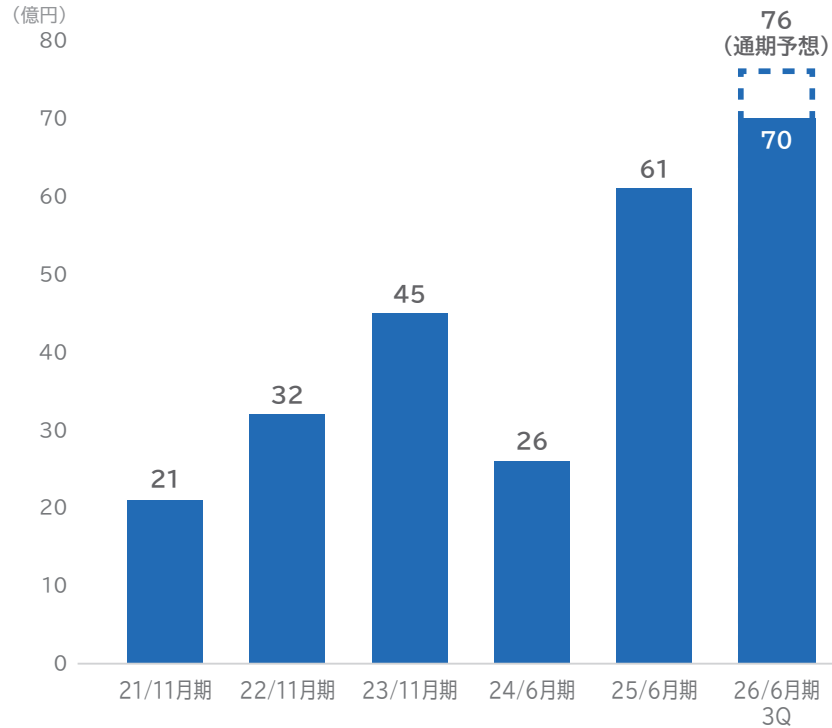
【2026年6月期第3四半期 業績】

売上高 70億円、営業利益 10億円

(内訳)

戸建11戸、タウンハウス17戸、アパート2棟、用地売却6件、
建築請負等

ケーナインの売上高推移



※決算月は2021～23年度は11月、24年度より6月。24年度は7カ月間の数値

分譲タウンハウス販売絶好調

- 2026年3月、新ブランド「FOLS TERRACE(フォルス テラス)」を立ち上げ
- 都心好立地で、戸建の独立性とマンションの合理性を兼ね備えた都心型レジデンス
- 自社設計・自社施工により価格競争力が高く、若い共働き夫婦に人気
- 南品川(下記物件)は販売開始からわずか5日間で完売

タウンハウス



FOLS TERRACE 南品川

所在地: 東京都品川区

交通: 京浜急行本線「青物横丁」駅 徒歩4分

りんかい線「品川シーサイド」駅 徒歩9分

JR京浜東北線・東急大井町線「大井町」駅 徒歩11分

構造・規模: 鉄骨造(薄板軽量形構造)地上3階建

間取り・総戸数: 2LDK+S、5戸

竣工: 2026年2月

タウンハウスとは、複数の低層住宅が横に連なり、壁を共通にし、各住戸が専用玄関を持つ集合住宅です。戸建に近い独立性がありつつ、敷地や通路等を共有する場合があります。

ケーナインの販売状況② 戸建・アパート竣工物件

- 戸建 ブランド「FOLS(フォルス)」
 - ・主力エリアである世田谷区における開発・竣工が進捗
 - ・自社施工の強みを活かした商品選定や価格設定により、安定的な販売力を発揮
- アパート ブランド「FOLS CLASS(フォルス クラス)」
 - ・賃貸経営ニーズへの対応を目的として、アパート開発を推進
 - ・新宿区、大田区、北区などへ開発エリアを拡大

戸建 (建売)



FOLS 世田谷1丁目

所在地: 東京都世田谷区
 交通: 東急世田谷線「松陰神社前」駅 徒歩6分、「世田谷」駅 徒歩8分
 構造・規模: 木造軸組工法 3階建
 竣工: 2025年11月

アパート



FOLS CLASS 駒込西ヶ原

所在地: 東京都北区
 交通: 東京メトロ南北線「西ヶ原」駅 徒歩8分、都営三田線「西巣鴨」駅 徒歩9分、東京さくらトラム「滝野川一丁目」駅 徒歩3分
 構造・規模: 鉄骨造4階建 総戸数12戸
 竣工: 2026年3月

FOLS CLASS 東蒲田

所在地: 東京都大田区
 交通: 京浜急行線「京急蒲田」駅 徒歩7分
 構造・規模: 鉄骨造4階建 総戸数12戸
 竣工: 2026年3月



トピックス



「アジュールコート松濤」優良事業賞を受賞

- 2026年4月、全国住宅産業協会主催第16回優良事業表彰の中高層分譲住宅部門(ワンルーム事業)において、当社開発の投資用マンション「アジュールコート松濤」が優良事業賞を受賞



外観

受賞理由

- ①日本屈指の邸宅街である渋谷区松濤に隣接する山手通り沿いに誕生した都市型レジデンス。マリオンと壁のラインをあえてずらす手法で各層のボリュームを調和させ、同社ブランディングのモノトーンを基調としつつ、合わせガラス手摺の採用により都会的な外観とプライバシー保護を両立させた
- ②将来のタイル剥離リスクを考慮し、左官仕上げによる「スクラッチ技法」を導入。長期的な安全性・メンテナンス性の向上を実現した
- ③国内不動産ファンドへ一棟卸販売を実現し、高い収益性を確保



夜の外観



空間を活かしたロフトのある居室



エントランスとアート作品

<アジュールコート松濤 物件概要>

所在地:東京都渋谷区松濤
 交通:京王井の頭線「神泉」駅 徒歩7分
 京王井の頭線「駒場東大前」駅 徒歩12分
 JR山手線「渋谷」駅 徒歩12分
 構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上12階 51戸
 竣工:2025年8月



学生限定・立体アートコンペティション「AAC2026」募集開始

- 当社開発のマンションは共用部に彫刻などの立体アート作品を展示し、ミニ美術館のように作り込んでいるのが特徴
- その点から、2001年より、新築マンションのエントランスホールに設置する立体アートを学生限定で募集する「AAC2026」を主催し、今年で開催26年目を迎える
- 本コンペは若手芸術家の支援、発掘を目的としており、これまで多くのプロアーティストを輩出し、若手アーティストの登竜門として高く評価

■募集内容

「アジュールコート下高井戸」(※現在建築中)のエントランスホールに設置する立体アート作品

■応募資格

全国の大学・大学院・専門学校・高校等で美術・芸術・デザイン・建築等を学ぶ学生・研究生

■賞

- ・最優秀賞(1点) 賞金100万円
- ・優秀賞(2点以上) 賞金20万円
- ・入選(数点) 賞金5万円



審査会場となる開発中のマンション「アジュールコート下高井戸」

■応募について

▼AAC公式サイト(コンペの詳細はこちら)

<https://aac.urbanet.jp/>

▼AAC公式X(旧Twitter)

https://twitter.com/aac_compe

▼AAC公式Instagram

https://www.instagram.com/aac_compe/



作品の展示場所となるマンションのエントランスホール

■審査員



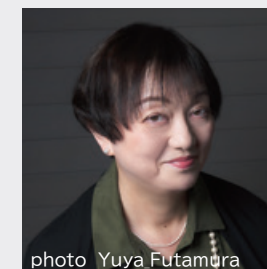
青野 和子

原美術館ARC 館長



大巻 伸嗣

美術作家



内田 真由美

アート・コーディネーター



服部 信治

主催会社代表取締役会長兼CEO、
一級建築士

「健康経営優良法人2026」認定



- 日本健康会議において「健康経営優良法人2026(中小規模法人部門)」に認定
健康経営優良法人(中小規模法人部門)に認定されるのは7年連続



※健康経営優良法人認定制度とは

地域の健康課題に即した取組や日本健康会議が進める健康増進の取組をもとに、特に優良な健康経営を実践している大企業や中小企業等の法人を顕彰する制度です。

<社員が健康で安心して働ける取組の一例>



リフレッシュスペース

オフィスの一角に冷蔵庫・専用ボックスを設置して、従業員に健康的な食事を提供できる、「置くだけ社食サービス」を採用。商品はすべて1品100円、24時間購入が可能。



ストレッチセミナー

日頃のデスクワークによる身体のこりや疲れをリフレッシュし、業務効率や健康意識の向上を目的として、ストレッチセミナーを開催。

参考資料

会社概要 (2026年3月末現在)



設立	1997年7月														
資本金	3,967百万円														
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 ・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 style="text-align: right;">9名(内社外 3名)</td> </tr> <tr> <td>監査役</td> <td style="text-align: right;">3名(すべて社外)</td> </tr> <tr> <td>社員</td> <td style="text-align: right;">55名</td> </tr> <tr> <td>契約等</td> <td style="text-align: right;">4名</td> </tr> <tr> <td>子会社</td> <td style="text-align: right;">40名</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">111名</td> </tr> </table>	取締役	9名(内社外 3名)	監査役	3名(すべて社外)	社員	55名	契約等	4名	子会社	40名	<hr/>		合計	111名
取締役	9名(内社外 3名)														
監査役	3名(すべて社外)														
社員	55名														
契約等	4名														
子会社	40名														
<hr/>															
合計	111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														
連結子会社	株式会社アーバネットリビング 株式会社ケーナイン 他1社														



▶▶ 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 名星建設(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

株式の状況 (2026年3月末現在)

>> 株式の状況

発行可能株式総数	64,000,000株
発行済株式総数	37,574,100株
株主総数	31,992名

>> 大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	5,616,000	14.95
(株)日本カストディ銀行(信託口)	658,900	1.75
(株)合田工務店	588,000	1.56
セントラル短資(株)	519,000	1.38
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	502,800	1.34
(株)SBI証券	465,182	1.24
服部 弘信	384,000	1.02
野村信託銀行(株)(投信口)	353,000	0.94
服部 信治	350,000	0.93
JPモルガン証券(株)	330,466	0.88
合計	9,767,348	25.99

>> 所有者別株式分布状況

所有者区分	株式数(株)	株式数比率(%)
個人・その他	25,110,173	66.83
その他国内法人	8,132,601	21.64
外国人	1,668,583	4.44
金融商品取引業者	1,610,694	4.29
自己株式	659,049	1.75
金融機関	393,000	1.05
合計	37,574,100	100.00

※自己株式には、当社の取締役（社外取締役は除く。）および従業員に対し、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。

>> その他株式の状況

区分	株式数(株)	比率(%)
少数特定者持株数	9,900,397	26.35
浮動株数	17,659,576	47.00

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。