

# 2025年 6月期第2四半期 決算説明会資料

2025年 2月7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）

© URBANET CORPORATION Co., LTD. All rights reserved.

2025年6月期  
第2四半期 決算説明会資料  
2025年2月7日

プロジェクトの売上計上が、第4四半期に偏重しており前年同四半期比で減収減益  
工事は順調に進んでおり、業績予想に変更なし

連結売上高

7,965百万円

前年同期比  $\Delta$  30.3%

連結営業利益

100百万円

前年同期比  $\Delta$  87.9%連結経常利益  
( $\Delta$ 損失) $\Delta$  232百万円

前年同期比 —

親会社株主に帰属する  
連結中間純利益 ( $\Delta$ 損失) $\Delta$  210百万円

前年同期比 —

自己資本比率

25.9%

前年同期比  $\Delta$  6.2%都市型賃貸マンション等  
販売戸数

77戸

前年同期比  $\Delta$  265戸

# 2025年6月期第2Q決算 PL

- 前年同期比で大幅な減収減益となったが、当期の都市型賃貸マンションの売上計上が、第4Qに偏重していることによる
- 下期の都市型賃貸マンション竣工・引渡予定は第3Qが3棟、第4Qが7棟の予定で、すべて売買契約済み

(百万円)	24年6月期 第2四半期	25年6月期 第2四半期	対前年同期	25年6月期 予想	進捗率	コメント
売上高	11,421	7,965	△ 3,456	32,000	24.9%	
売上原価	9,801	6,458	△ 3,342			
売上総利益	1,619	1,506	△ 113			□ 販売費・一般管理費 ケーナインの子会社化（M&A）による事業規模の拡大、人的資本強化を目的とした本社移転により、前期比増加
販売費・一般管理費	791	1,405	614			
営業利益	828	100	△ 728	2,800	3.6%	
営業外収益	29	1	△ 27			□ 営業外費用 競争の激化する困難な環境下、好立地の用地を積極的に取得できたため、資金調達コストが前期比増加
営業外費用	138	334	196			
経常利益（△損失）	720	△ 232	△ 952	2,450	—	
税金等調整前純利益（△損失）	805	△ 232	△ 1,037			
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益（△損失）	510	△ 210	△ 721	1,730	—	
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	342	77	△ 265	588	13.1%	

# 2025年6月期第2Q決算 セグメント別実績

- 不動産事業は、ケーナインの好調な販売により、戸建・アパート・テラスハウス及び用地売却等で前年同期比増収
- ホテル事業はインバウンド需要や国内旅行の活況により、客室稼働率及び客室単価が上昇し、前年同期比増収増益

(百万円)	2024年6月期2Q 実績 ①		2025年6月期2Q 実績 ②		増減額 ②-①	主な増減要因
売上高 (連結)	11,421		7,965		△ 3,456	
不動産事業 計	11,313		7,845		△ 3,467	
〈内訳〉 不動産開発販売						
都市型賃貸マンション	342戸	10,960	50戸	2,005	△ 8,954	減収：引渡（売上計上）が4Qに集中のため。現在の進捗状況は当初の計画通り
戸建	—	—	6戸	361	361	増収：ケーナインによる売上（世田谷、横浜エリア）
アパート	—	—	11戸	314	314	増収：ケーナインによる売上（詳細はP10参照）
テラスハウス	—	—	10戸	926	926	増収：ケーナインによる売上（詳細はP10参照）
用地売却	1件	81	5件	2,631	2,549	増収：アーバネット・ケーナインの両社による売上
建築請負	—	—	—	457	457	増収：ケーナインによる売上
不動産仕入販売（買取再販）	1戸	46	1件	727	681	増収：ケーナインによる売上
不動産賃貸・仲介等	224		419		195	増収：リビング・ケーナイン（BtoCの子会社2社）による売上
ホテル事業 計	108		119		11	増収：ホテルアジュール東京蒲田がインバウンド需要で好調
セグメント利益	1,405		895		△ 510	
不動産事業	1,385		864		△ 520	減益：都市型賃貸マンションの減収によるもの
ホテル事業	19		30		10	増益：前期より客室稼働率、客室単価が上昇

# 2025年6月期第2Q決算 期末BS

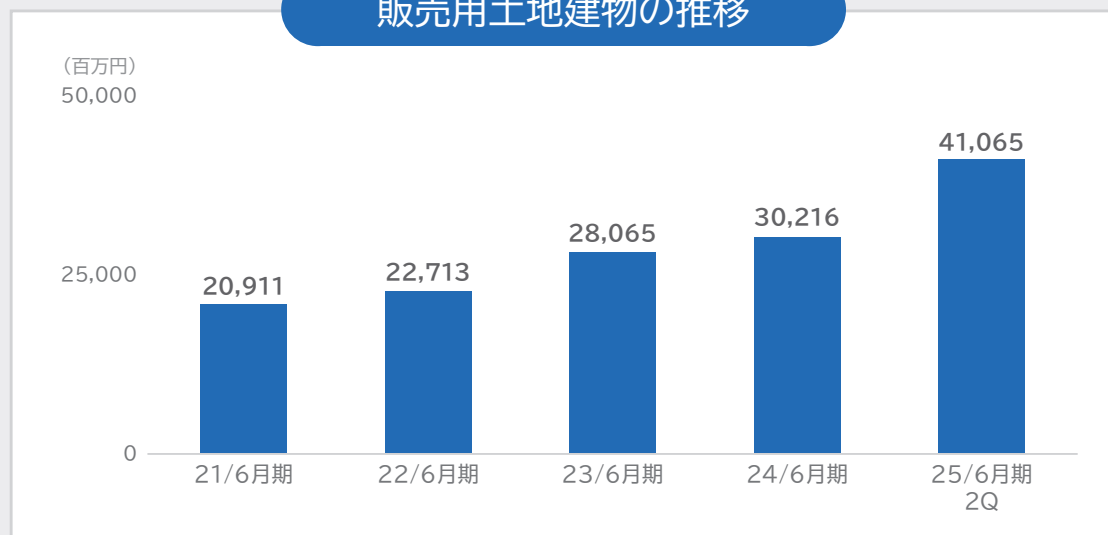
■ アーバネットグループ全体で、新規開発用地の取得やプロジェクトを推進した結果、販売用土地建物が増加

(百万円)	2024年6月期 期末	2025年6月期 2Q期末	対前期末
現預金	8,531	7,282	△ 1,249
販売用土地建物*	30,216	41,065	10,849
固定資産（有形・無形）	6,817	7,171	354
投資その他の資産	775	1,010	235
その他資産	632	687	55
<b>資産計</b>	<b>46,972</b>	<b>57,217</b>	<b>10,244</b>

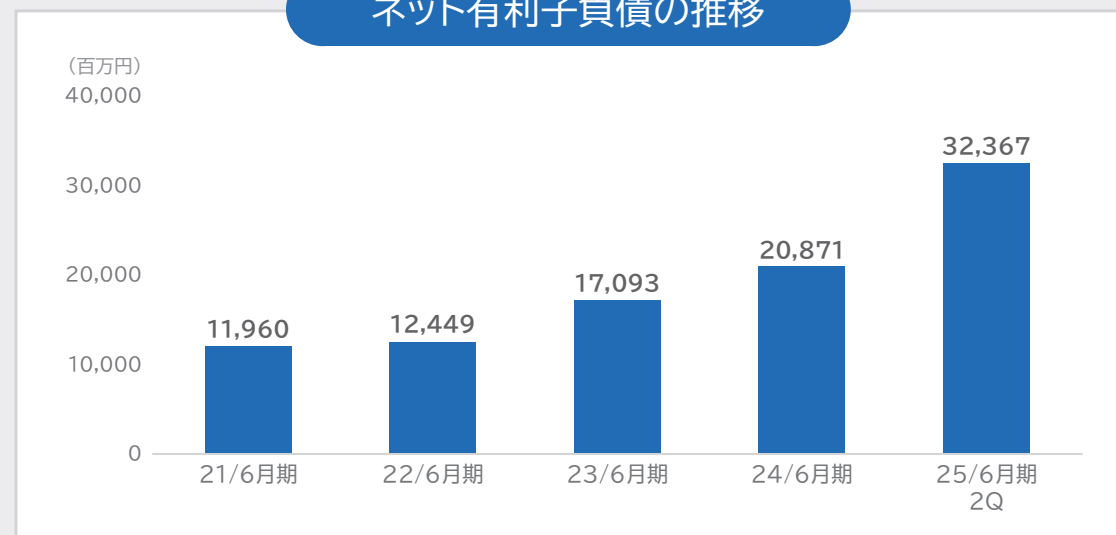
(百万円)	2024年6月期 期末	2025年6月期 2Q期末	対前期末
有利子負債	29,402	39,649	10,246
その他負債	2,505	2,746	241
<b>負債計</b>	<b>31,908</b>	<b>42,396</b>	<b>10,488</b>
株主資本	15,062	14,820	△ 242
新株予約権	2	0	△ 2
<b>純資産計</b>	<b>15,064</b>	<b>14,820</b>	<b>△ 244</b>
<b>負債・純資産計</b>	<b>46,972</b>	<b>57,217</b>	<b>10,245</b>

\* 販売用不動産と仕掛販売用不動産の合計

販売用土地建物の推移



ネット有利子負債の推移



# 2025年6月期第2Q 財務トピックス

- 2024年12月、当社初のシンジケートローンによる長期資金20億円の調達
- 事業の成長を加速させるためには、安定的な資金の確保が重要であると考えており、今後も資金調達方法の多様化を推進

## シンジケートローンによる長期資金の調達

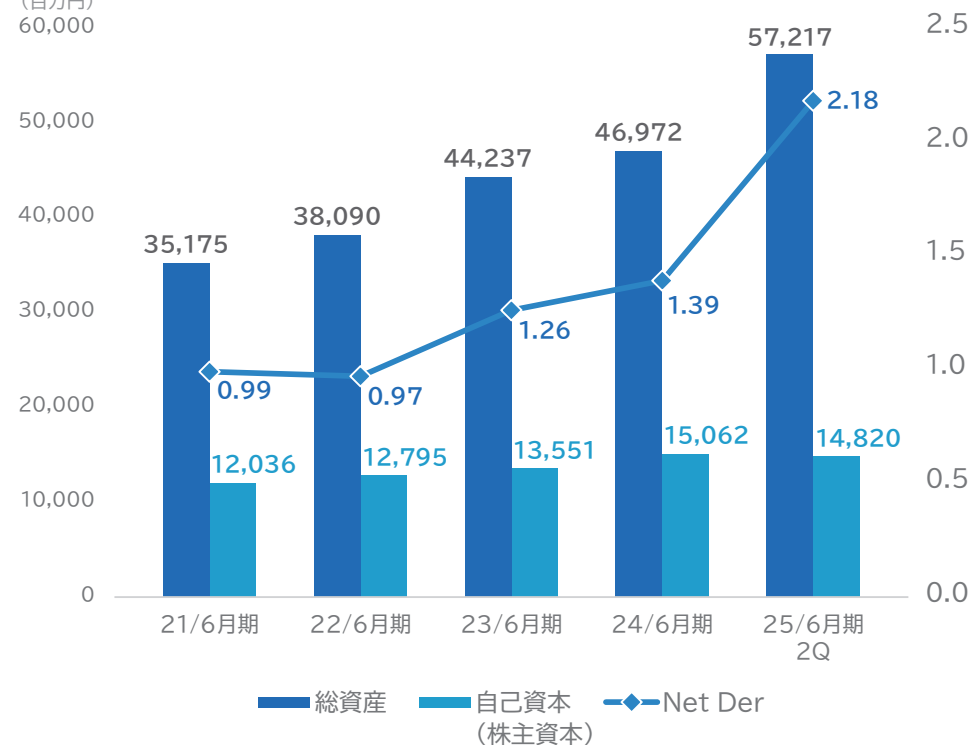
目的：より強固な財務基盤の構築を図る

条件：借入期間5年

調達時期 金額	アレンジャー/借入先 資金用途
2024年12月 <b>20億円</b>	アレンジャー：りそな銀行 (コアレンジャー：武蔵野銀行)  参加金融機関：りそな銀行 武蔵野銀行 北陸銀行 山梨中央銀行 興産信用金庫 計5行

## 総資産・自己資本・Net Derの推移

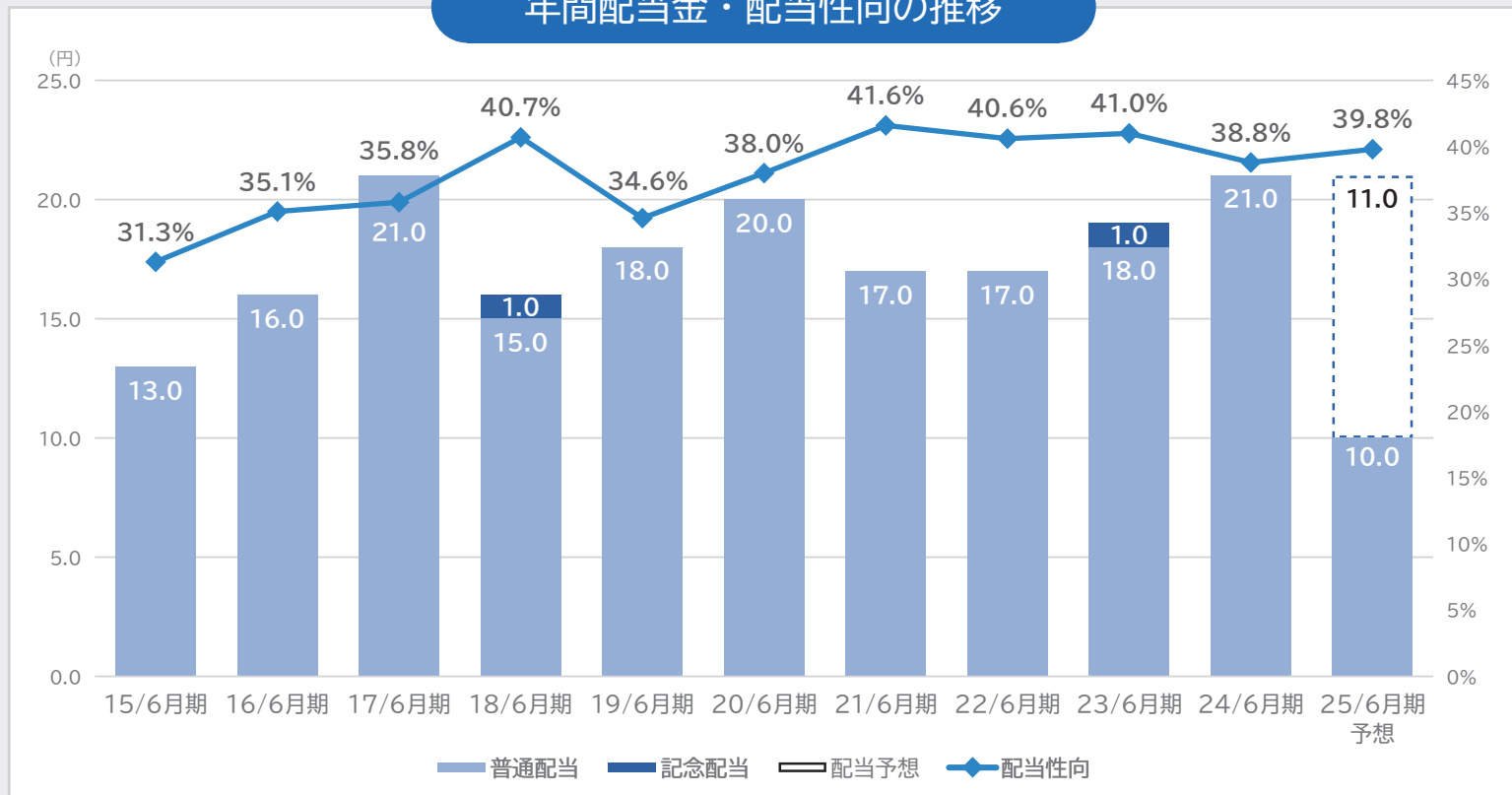
※Net Der (ネット デッドエクイティレシオ) (倍) = ネット有利子負債÷自己資本  
(百万円)



# 株主還元、株主優待

- 2024年12月末日の基準日より株主優待を開始
- 2025年6月期の配当予想は一株当たり配当金21円で変更はない

年間配当金・配当性向の推移



株主優待制度新設

これまでご支援いただいた株主の皆様への感謝の意を表すとともに、株主の皆様へ当社株式への投資の魅力をより一層感じていただくことを目的として導入。

- 内容
  - 基準日（12月末及び6月末）現在の株主名簿に記載・記録された株主
    - 500株以上 QUOカード 2,500円分
    - 1,000株以上 QUOカード 5,000円分





# ビジネスハイライト

# 不動産開発販売① 都市型賃貸マンション 竣工物件



戸越プロジェクト



種類:都市型賃貸マンション  
所在地:東京都品川区戸越四丁目  
交通:都営浅草線『戸越』駅 徒歩6分  
東急大井町線『戸越公園』駅 徒歩6分  
東急池上線『戸越銀座』駅 徒歩10分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造 地上8階 50戸  
竣工:2024年9月



エントランスホール



アート作品



ゴミ置き場

## 不動産開発販売② 事業用地の取得状況

- 若手社員の活躍などにより、第2四半期の事業用地仕入も好調  
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
- 事業領域の拡大に伴い、都心以外の優良な開発用地の取得検討も推進

### 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。

#### 渋谷本町プロジェクト

所在地:東京都渋谷区  
交通:都営大江戸線「西新宿五丁目」駅から徒歩  
10分圏内  
総戸数:27戸  
竣工時期:2027年竣工予定

#### 西馬込Ⅷプロジェクト

所在地:東京都大田区  
交通:都営浅草線「西馬込」駅から徒歩圏内  
総戸数:48戸  
竣工時期:2026年竣工予定

#### 十条Ⅱプロジェクト

所在地:東京都北区  
交通:JR埼京線「十条」駅、JR京浜東北線「東十条」駅  
から、ともに徒歩10分圏内  
総戸数:62戸  
竣工時期:2027年竣工予定

#### 錦糸町Ⅵプロジェクト

所在地:東京都墨田区  
交通:JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」  
駅から徒歩10分圏内  
総戸数:42戸  
竣工時期:2027年竣工予定

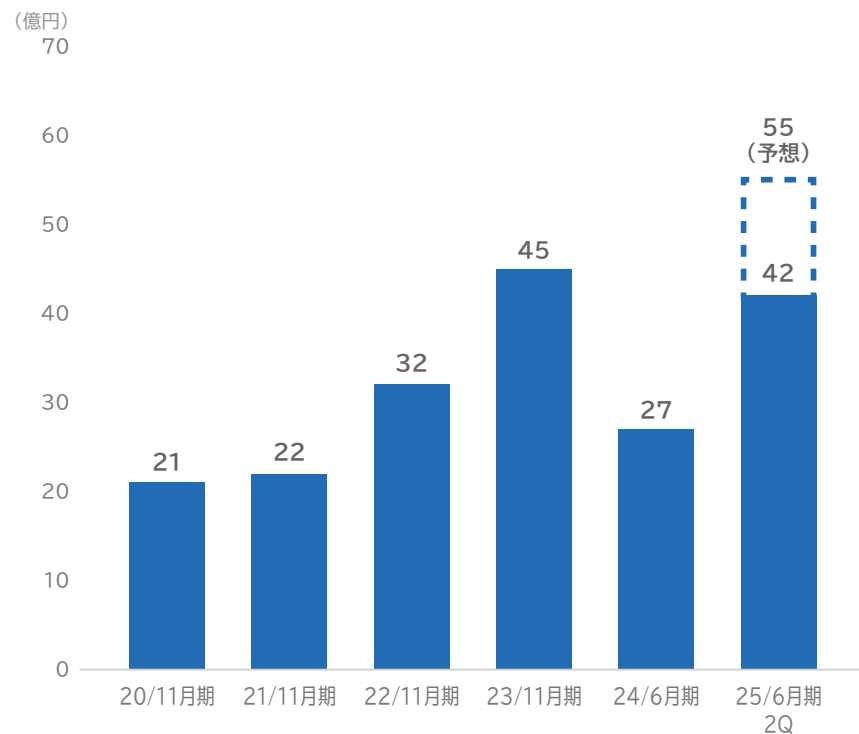
#### 行徳プロジェクト

所在地:千葉県市川市  
交通:東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩10分圏内  
敷地面積:約1,870㎡

## 不動産開発販売③ ケーナイン社の販売状況

- 2025年6月期第2四半期:売上高42億円、営業利益7億円
- 1棟販売では、賃貸アパート1棟を売却
- エンド向けは、分譲戸建6戸、テラスハウス10戸を販売

### ケーナインの売上高推移



※決算月は2019~23年は11月、24年より6月、24年度は7カ月間の数値

### 開発物件の一例



#### リムテラス祖師谷ザ・クラス

種 類:テラスハウス  
 所 在 地:東京都世田谷区祖師谷四丁目  
 交 通:小田急小田原線『祖師ヶ谷大蔵』駅 徒歩9分  
 構造・規模:鉄骨造 地上3階 6戸  
 竣 工:2024年10月



#### FolsClass池上

種 類:アパート  
 所 在 地:東京都大田区池上七丁目  
 交 通:東急池上線『池上』駅 徒歩7分  
 構造・規模:鉄骨造 地上4階 14戸  
 竣 工:2024年12月

# トピックス



# 「アーバネット防災プログラム(台風対策)」の改定

- 地球温暖化に伴う気候変動の影響により、今後大規模な水災害が発生するリスクが増大(国土交通省発表「河川事業概要2024」/我が国の水害リスクの現状より)
- こうした状況を踏まえ、「アーバネット防災プログラム」を改定し、豪雨対策を一層強化

<アーバネット防災プログラム(都市型賃貸マンション台風対策)> ※赤字部分が改定部分

## ■設計面

- (1)共用部1階に防災倉庫を設置/(2)電気室は必ず地上階に設置(1階に設置の場合は防水ドアを追加設置)

## ■設備面

### 1.強風対策

- (1)ガラス及び網戸の飛散脱落対策/(2)サッシの耐風圧性能の強化/(3)避難隔壁版及び隔枠の強化 等

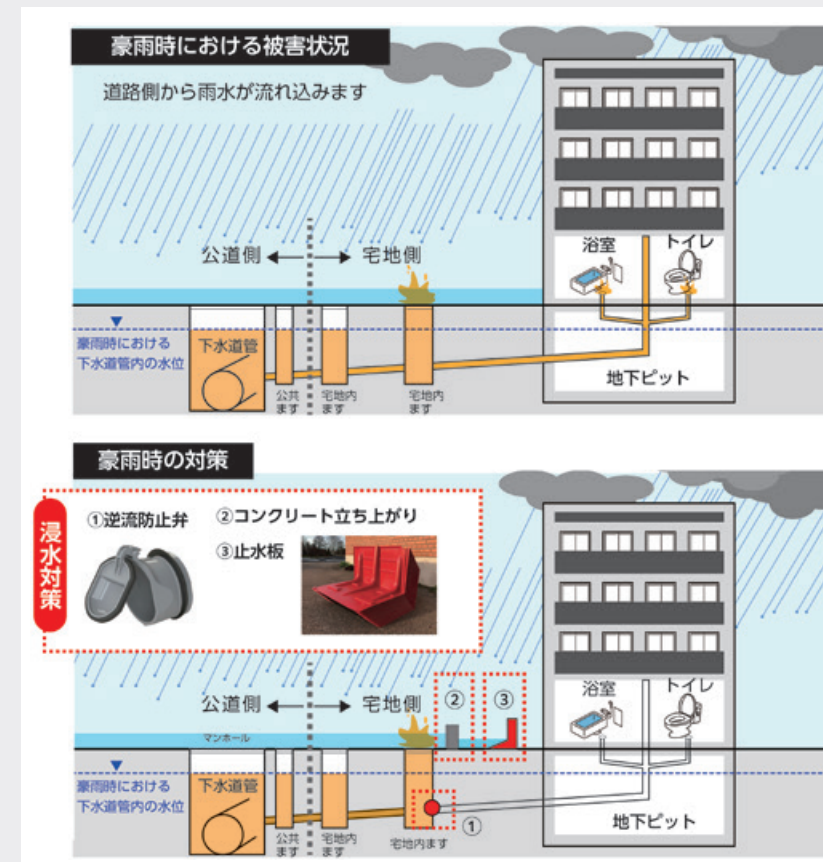
### 2.豪雨対策

- (1)共用部の雨水侵入対策の強化  
浸水エリアに該当する場合、コンクリートによる立ち上がりや簡易設置型止水板を導入し、水防ラインを設置
- (2)浸水時等に放流できない雨水を一時地下ピットに貯蓄するシステムを採用
- (3)下水道本管満流時の住戸内配管からの逆流対策を実施(詳細は右記の<内水氾濫対策>の図を参照) 等

### 3.停電対策

- (1)停電時にも点灯する保安灯を専有部に常備/(2)停電時の備品対策(防災ラジオ、乾電池、簡易便所等を常備) 等

## <内水氾濫対策>



※設置内容は物件により異なります。



## ウクライナ等難民への防寒支援

- 特定非営利法人国連UNHCR協会を通じて、ウクライナ・アフガニスタン・中東等の紛争により家を追われた難民・国内避難民の防寒支援活動に対し、100万円の寄付を実施
- 寄付金は、UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)による防寒物資の提供、シェルター支援、燃料・暖房器具の購入資金となる
- 戦争が続くウクライナや、長年の人道危機に直面するアフガニスタンなどでは、数百万人が寒さの厳しい冬を迎え、地域によっては気温が零下20度にも達する過酷な環境下で生活
- 今後も、当社は「人々の安全で快適な『暮らし』の提案を行い、豊かで健全な社会の実現を目指す」という企業理念のもと、事業活動や社会貢献を継続していく



国連UNHCR協会理事・事務局長  
川合 雅幸氏

当社代表取締役会長兼CEO  
服部 信治

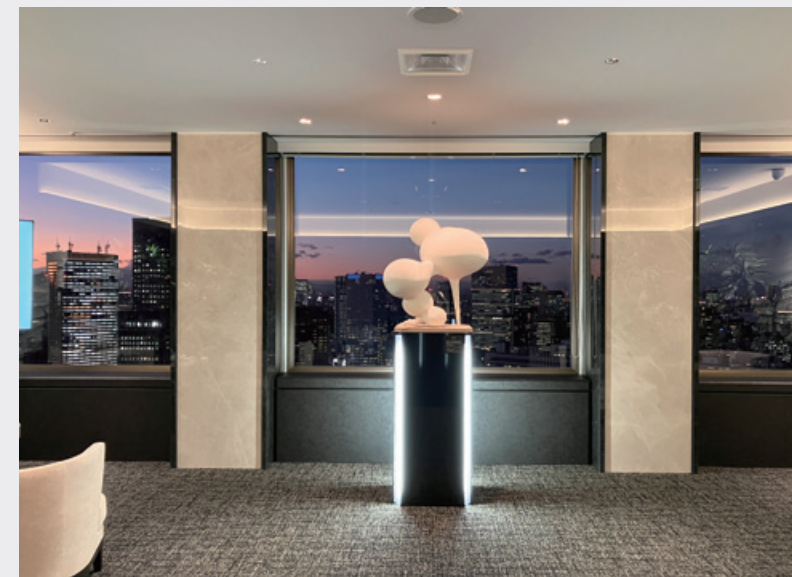


ウクライナ・キーウ州でUNHCRとパートナー団体が緊急断熱キットを配布。  
人々はこのキットを使って損壊した自宅や避難所を冬仕様にすることができる。  
© UNHCR/Iryna Tymchyslyn

# アーバネットアートギャラリー新設



- 昨年7月に霞が関ビルディング35階に本社を移転したことを契機に、エントランスホールに若手アーティストの作品を展示するためのスペース「アーバネットアートギャラリー」を設置
- 当社グループはサステナビリティに関する取り組みとして、若手芸術家の発掘・支援・育成を掲げており、その取り組みの一環
- ギャラリーでは3～4ヶ月を目安に展示作品を入れ替え、当社主催の学生立体アートコンペティションAACの入賞者を中心に新たな才能を紹介し、その活動を支援



アーバネットアートギャラリー風景



# 参考資料

# 会社概要 (2024年12月末現在)



設 立	1997年7月										
資 本 金	3,118百万円										
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棟販売</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>										
役職員数	<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>49名</td> </tr> <tr> <td>契約等 子会社</td> <td>7名 33名</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>99名</b></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	49名	契約等 子会社	7名 33名	<b>合計</b>	<b>99名</b>
取締役	7名(内社外 3名)										
監査役	3名(すべて社外)										
社員	49名										
契約等 子会社	7名 33名										
<b>合計</b>	<b>99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										



▶▶ 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

# 2025年6月期事業の環境認識

■ 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

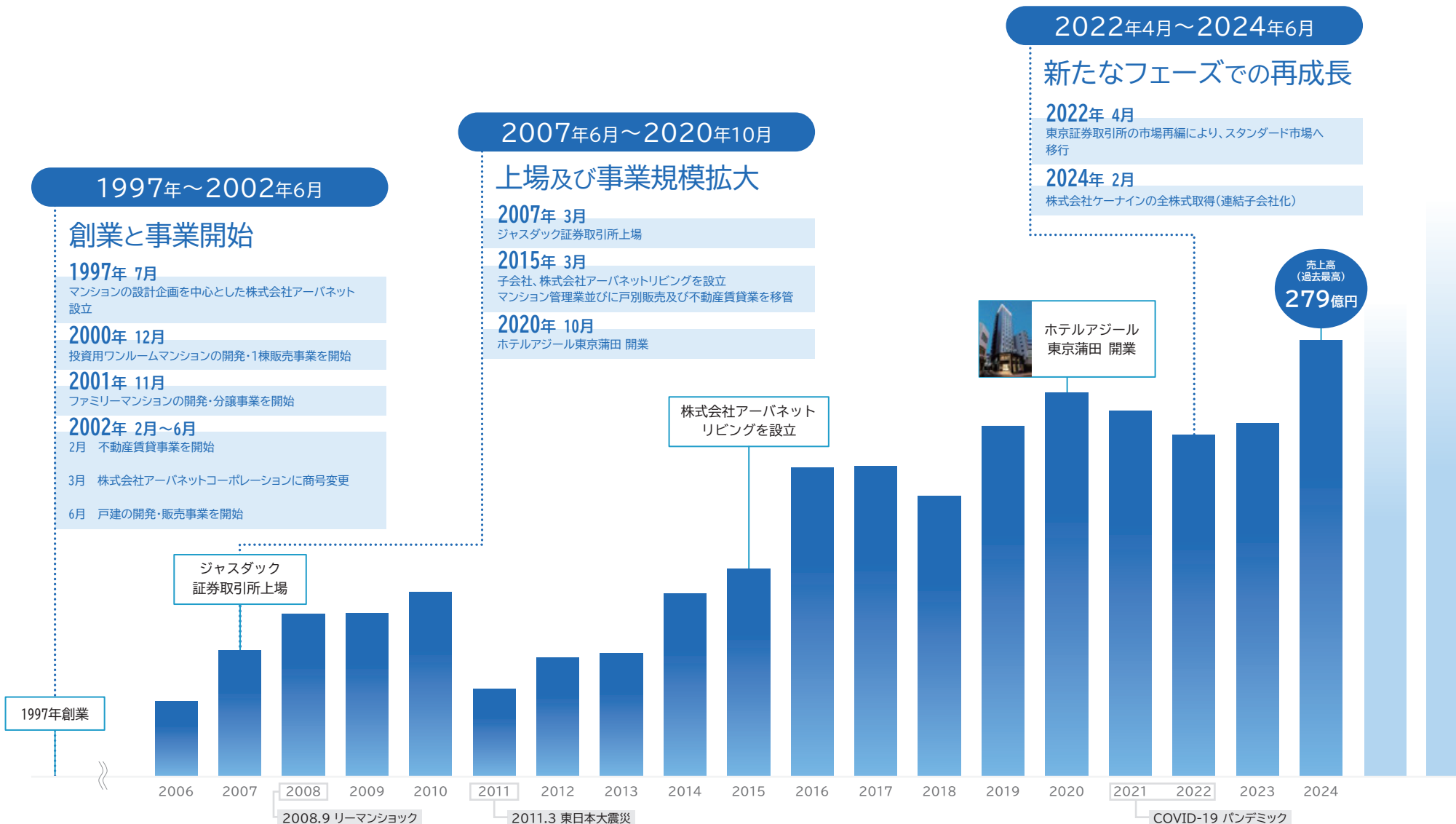
	現状	当社の見解・対応
用地仕入れ	<p>用地購入の環境は引き続き厳しさを増す</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 都心の土地価格の高止まり</li> <li>➤ 不動産市場の過熱・海外金利上昇により不透明感が継続しており、資金調達の難化傾向にある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 若手仕入要員の活躍</li> <li>● キャリア採用により優秀な人材を確保</li> </ul> <p>➤</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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>
建築工事	<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>➤</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>

# 2025年6月期事業の環境認識

- 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
不動産 販売	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>● 金利については、緩やかな上昇局面にあるが金融機関の対応の変化には十分注視していく</li> </ul>
ホテル	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>

# 売上高の推移



# ビジネスモデルの特徴

## 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

# 当社のこだわりと強み

当社の強みを生かし、6つのこだわりを生み出している

URBANET  
QUALITY

**01**  
立地

へのこだわり



URBANET  
QUALITY

**02**

外観デザイン

へのこだわり



URBANET  
QUALITY

**03**

ユーザーニーズ

のこだわり



URBANET  
QUALITY

**04**  
収納

へのこだわり



URBANET  
QUALITY

**05**  
快適

へのこだわり



URBANET  
QUALITY

**06**  
アート

へのこだわり



東京都心に根差した  
仕入れ基盤の構築



高い建築設計能力  
による差別化

## 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12月末現在、新株予約権22,500個(22,500,000株)を行使済、約7.8億円を調達

### 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。



# 当社の現状

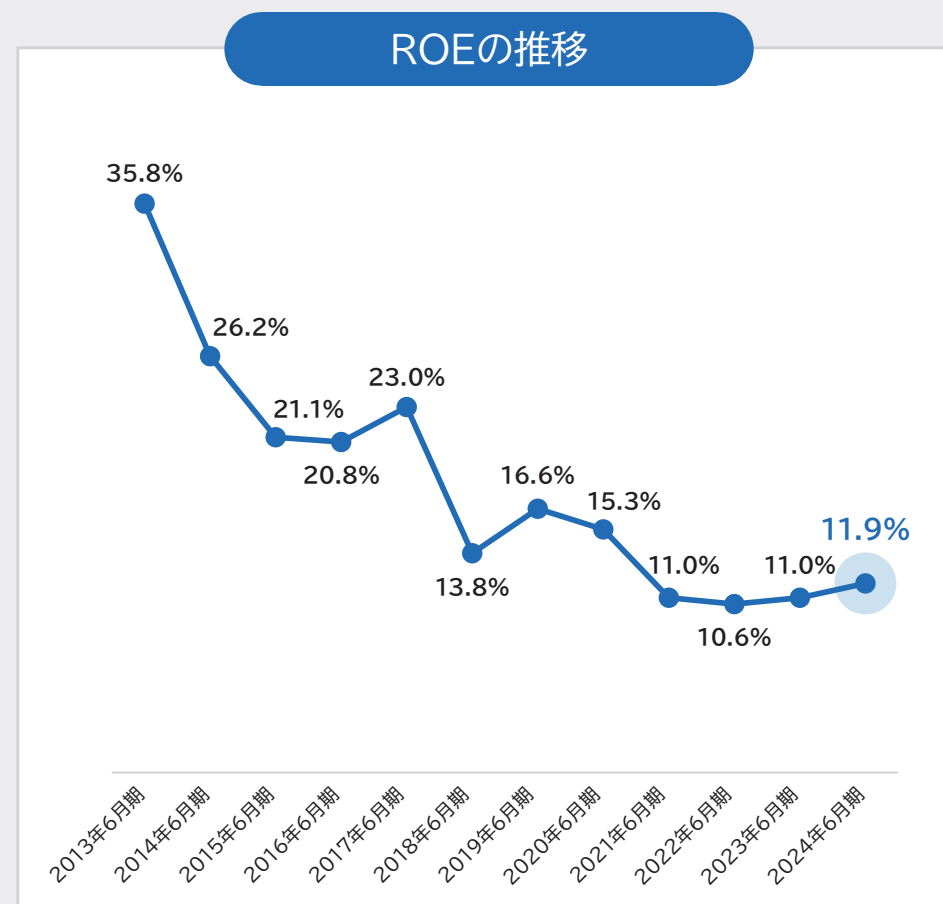
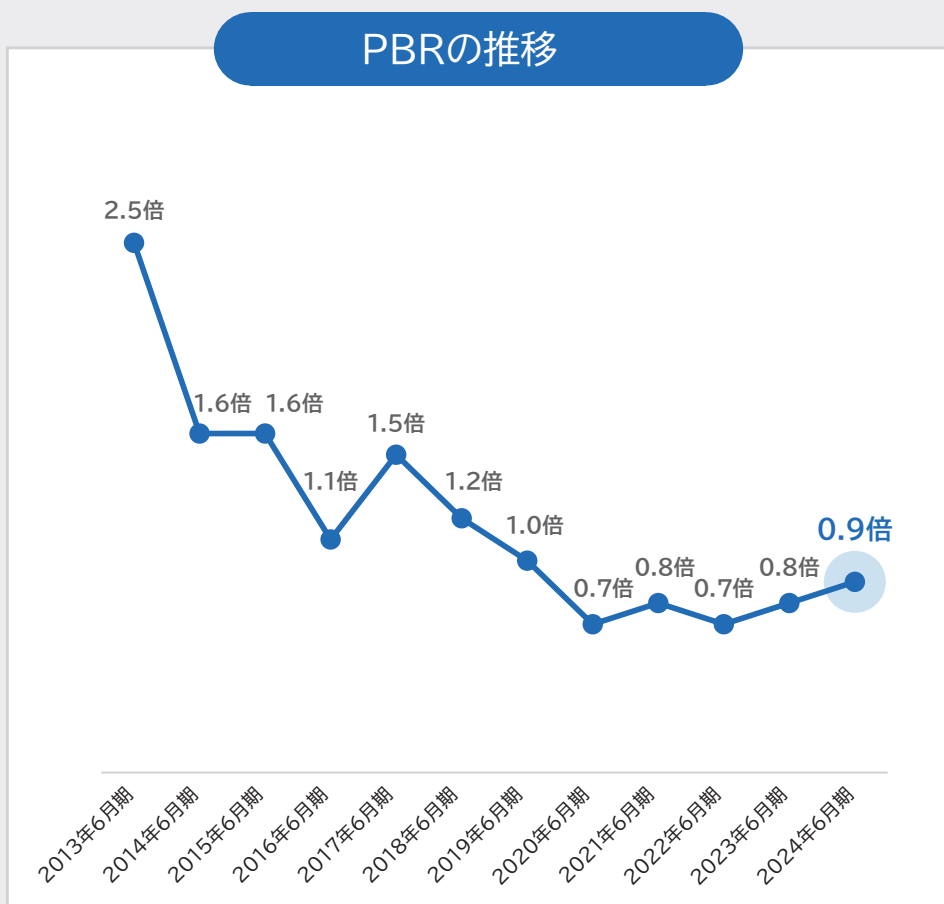
- 近年は株価の上昇続く
- 引き続き企業価値向上に取り組む方針

アーバネットコーポレーション(TSE : 3242)の株価推移



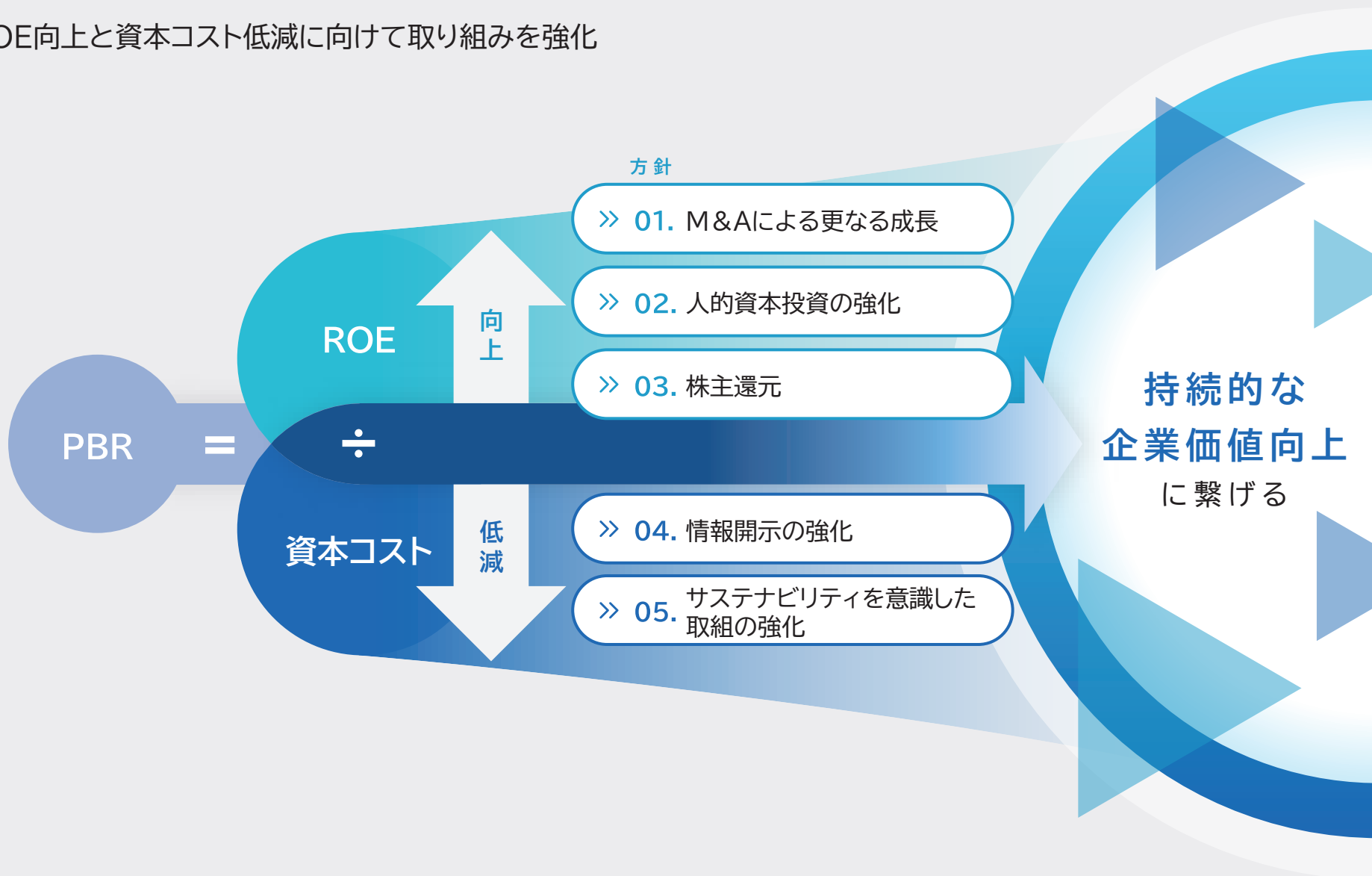
# 当社の現状

- ROEは10%超を堅持
- 引き続きPBR向上に向けて取り組む方針



# 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



# 株式の状況 (2024年12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	33,624,100株
株主総数	28,799名

## >> 大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	4,880,100	14.51
マイルストーンキャピタルマネジメント(株)	600,000	1.78
(株)日本カストディ銀行(信託口)	589,200	1.75
(株)合田工務店	588,000	1.75
服部弘信	384,000	1.14
服部信治	350,000	1.04
奥田周二	321,300	0.96
JPモルガン証券(株)	287,175	0.85
(株)明和	280,000	0.83
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505044	246,000	0.73
合計	8,525,775	25.36

## >> 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	24,431,985	72.66
その他国内法人	7,300,437	21.71
外国人	736,690	2.19
自己株式	589,293	1.75
金融商品取引業者	391,495	1.17
金融機関	174,200	0.52
合計	33,624,100	100.00

※自己株式には、当社の取締役(社外取締役は除く。)及び従業員に対し、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	8,583,068	25.53
浮動株数	14,978,196	44.55

## 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。