

株式会社 アーバネット コーポレーション

株主通信

中間決算のご報告

第28期

2024年7月1日

2024年12月31日

証券コード：3242



<https://koekiku.jp>

アクセスキー

株主アンケートにご協力ください

ご回答いただいた方の中から抽選で500円分のギフト券を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」 ☒ koekiku@pronexus.co.jp

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。

2025年6月期(第28期)の中間決算が終了し、
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



当中間連結会計期間における世界経済は、実質GDPが緩やかに成長するなど安定的に推移してきましたが、今後、米国トランプ政権による関税引き上げや移民政策、ウクライナやパレスチナ問題への対応次第では国際情勢が不安定化し、景気失速の懸念があります。

一方、国内経済は、円安を背景とした物価上昇、及び日銀による利上げが実施されたものの、好調な企業業績と高い賃上げ等を背景とした堅調な個人消費を主因として、緩やかな回復基調を維持しています。

こうした経済環境において、当社グループが主たる事業領域としております首都圏のマンション市場につきましては、新築分譲マンションは供給量の減少と根強い需要により平均価格は引き続き高騰しており、賃貸マンション市場も家賃は上昇傾向となっております。

このような事業環境のもと、当中間連結会計期間における当社グループの業績は、売上高79億65百万円（前年

同期比30.3%減）、営業利益1億円（前年同期比87.9%減）、経常損失2億32百万円（前年同期は経常利益7億200百万円）、親会社株主に帰属する中間純損失2億10百万円（前年同期は親会社株主に帰属する中間純利益5億100百万円）となりました。

前年同期比で大幅な減収減益となりましたが、その主な要因は、当社の事業が都市型賃貸マンションの一棟販売が中心であり、開発用地の規模や立地により、売上計上のタイミングに偏りが生じるためです。当第28期にしましては、都市型賃貸マンションの売上計上が第4四半期だけで約200億円を見込んでおり、この偏りが特に顕著となっております。そのため、当中間連結会計期間の売上進捗は一見すると低調に見えますが、これは期初の計画どおりであり、ご安心いただければと思います。

下期には第3四半期に3棟、第4四半期に7棟の販売を予定しており、既に売買契約も締結済みです。工事は順調に進んでおり、本決算において予想数値の達成は十分可能

であると見込んでおります。

このように、都市型賃貸マンションの販売が計画どおり推移している一方、昨年2月にM&Aにより連結子会社化した株式会社ケーナイン（以下、「ケーナイン」）については、戸建・アパート販売や用地売却が特に好調で、売上計上・利益ともに本中間決算に対して大きく寄与しました。また、ホテル事業も堅調で、客室単価・客室稼働率の上昇が業績を押し上げています。

財務面では、昨年12月にシンジケートローンにより20億円の長期運転資金を調達し、キャッシュフローを潤沢にしました。今後も金融機関とのパートナーシップを重視するとともに、財務基盤の強化に努めてまいります。

株主還元については、昨年12月より株主優待制度を導入し、500株以上保有の株主様を対象にクオカードを進呈（本株主通信に同封）しております。なお、配当については、1株当たり年間21円を計画し、安定した株主還元を継続する方針です。

最後に当社のサステナビリティ活動についてご報告いたします。

当社では以前より独自の防災プログラムを実施しておりますが、昨年起きた、日本国内での線状降水帯発生等による大雨被害を受け、防災プログラムの見直しを行い、豪雨時の下水の逆流を防ぐ「逆流防止弁」を新たに導入しております。

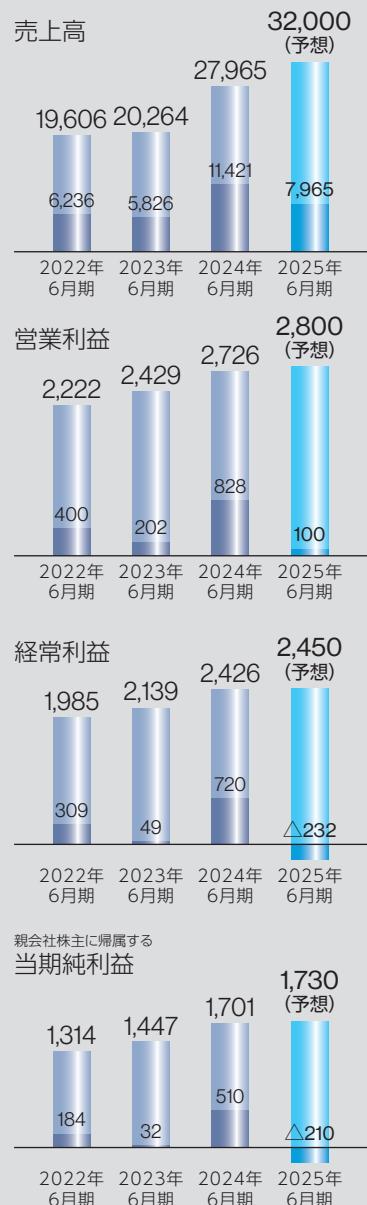
また、昨年1月に発生した能登半島地震に対し、社員の募金を含め200万円の寄付を大きな被害があった七尾市にさせていただきました。さらに、昨年12月には国連UNHCR協会を通じて、ウクライナやアフガニスタンなどの難民に対し、越冬支援100万円を寄付いたしました。当社は、「人々の安全で快適な暮らしを提案し、豊かで健全な社会の実現を目指す」という企業理念のもと、引き続きサステナビリティ活動を推進してまいります。

今後につきましては、当社は、厳しい用地取得環境の中でも、事業用地の取得を積極的に進めてきましたが、当中間連結会計期間には、10件の好立地のプロジェクト用地を取得できており（前年同期は5件）これからの業績拡大に大きく寄与するものと思われます。同じくケーナインについても好立地の開発プロジェクト等が控えており、当社グループの中長期的な成長にどうぞご期待ください。

今後も、アーバネットグループ（アーバネットコーポレーション、アーバネットリビング、ケーナイン）は一丸となって成長を続け、社会に貢献してまいります。引き続き、ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

業績の実績と見通し

（単位：百万円）



※ ■ ■ は中間実績。

連結財務ハイライト

2025年6月期中間決算 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月期中間実績 ①		2025年6月期中間実績 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
テラスハウス	—	—	10戸	926	926	増収：ケーナインによる売上
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

アーバネット…アーバネットコーポレーション
リビング…アーバネットリビング

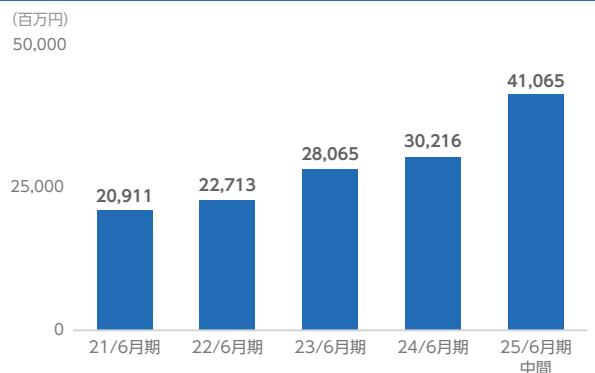
2025年6月期中間決算 期末BS

- 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
- 上記により、2～3年後の都市型賃貸マンションの売上及び利益の増加が期待できる

(百万円)	2024年6月期 期末	2025年6月期 中間期末	対前期末
現金	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	54
資産計	46,972	57,217	10,244
有利子負債	29,402	39,649	10,246
その他負債	2,505	2,746	241
負債計	31,908	42,396	10,487
株主資本	15,062	14,820	△ 242
新株予約権	2	0	△ 2
純資産計	15,064	14,820	△ 243
負債・純資産計	46,972	57,217	10,244

* 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



ケーナインの業績状況

通期予想達成に向けて、販売は好調に推移

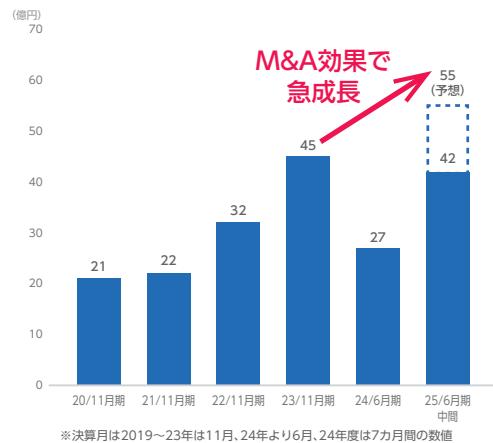
昨年2月に連結子会社化したケーナインの2025年6月期中間の業績は、売上高42億円、営業利益7億円と、直近期(2023年11月期)の売上高に迫る金額となっており、通期予想達成に向けて進捗は非常に良好です。販売実績は、投資家向け(1棟販売)として、賃貸アパート1棟を売却、個人向け(分譲)は、戸建6戸、テラスハウス10戸を販売するほか、用地売却、買取再販、不動産仲介等により売上を計上しています。

〈ケーナイン会社概要〉

商号 株式会社ケーナイン
設立 2008年12月4日
資本金 2,000万円
代表者 古郡祐一
所在地 東京都世田谷区三軒茶屋1-37-2
SANCHA6階
事業内容 分譲事業／売買仲介事業／
建築事業 など



ケーナインの売上高の推移



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 13戸
竣工: 2024年12月

TOPICS

開発物件のご紹介

戸越プロジェクト

デザイン・空間にこだわり抜いた、
アーバネットらしさを認識できるマンションです。

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

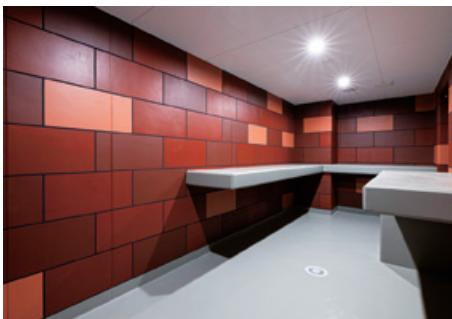
竣工 2024年9月



エントランスホール



居室



ゴミ置き場



アート作品

第24回学生限定立体アートコンペ(AAC2024)開催

最終審査終了・最優秀賞決定

最優秀賞



[Be yourself]

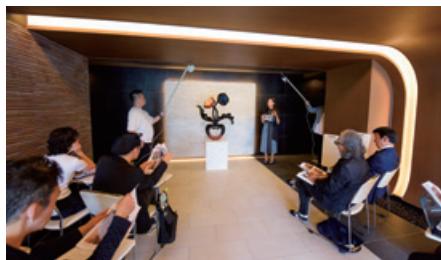
中居 瑞菜子

東京藝術大学大学院 美術研究科 工芸専攻 研究生

AAC(アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション)は、立体アート作品を学生限定で募集する当社主催のコンペです。2001年に若手アーティストの発掘・支援・育成を目的としてスタートし、今回で24年目となりました。2024年10月4日に最終審査が行われ、厳正な審査の結果、最優秀賞1点、優秀賞2点が決定しました。

最優秀賞の学生には賞金100万円が贈呈され、作品は実際にエントランスホールに常設展示されました。

当社グループは、これからも、AACを通じて学生支援の社会貢献活動を継続してまいります。



会場となった戸越プロジェクト(東京都品川区)



▲
最終審査会及び
表彰式のムービーを
YouTubeで
ご覧いただけます。

優秀賞



「方舟」

三原 航大

大阪芸術大学大学院
芸術制作 工芸領域
ガラス工芸専攻



「黎明の途」

遠藤 由季子

富山ガラス造形研究所
研究科

SDGsへの取り組み

ZEH(ゼッチ)マンションの開発

ZEH-M Oriented仕様の都市型賃貸マンション2棟が2025年1月末に竣工を迎えましたので、ご紹介いたします。今後も当社は、居住者の快適な住環境と環境配慮を両立した都市型賃貸マンションの開発を進め、ZEH化の普及を通じて脱炭素社会の実現に貢献してまいります。

▷ アジールコート方南町テラス



外観

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	鉄筋コンクリート造 地上5階 36戸
竣工	2025年1月末



エントランスホール



居室

▷ グランドコンシェルジュ練馬中村橋アジールコート



外観

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	鉄筋コンクリート造 地上5階 43戸
竣工	2025年1月末



エントランスホール

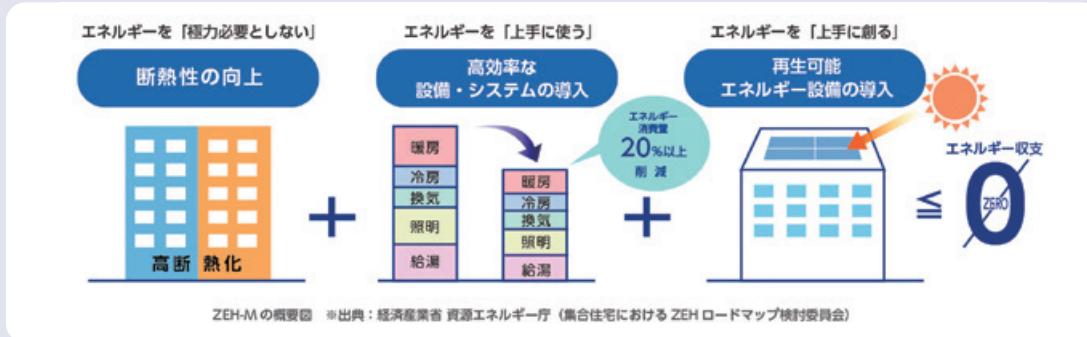


居室

■ ZEHマンションとは？

「省エネ」と「創エネ」によって年間で使うエネルギー量を減らすマンションまたは太陽光発電等で創るエネルギー量との差し引きで、概ねゼロ以下となる環境配慮型マンションを言います。

本物件は、太陽光パネルをのせる必要がない「ZEH-M Oriented」に該当し、省エネと断熱効果により本来20%以上の一次エネルギー消費量削減が求められるところ、34~35%（棟単位）の削減を実現したマンションです。



■ ZEH化するメリットは？

環境、経済性、快適・健康性、災害対応（レジリエンス）、資産価値向上の5つのメリットが考えられます。

環境：消費エネルギーを減らすことにより、CO₂削減に貢献します。

経済性：高い断熱性能や高効率な設備の利用により、月々の光熱費を削減できます。

快適・健康性：高断熱の家は、室温を一定に保ちやすいので、快適な生活を送れるだけでなく、急激な温度変化で起こるヒートショックによる心筋梗塞等の事故を防ぐ効果があります。

災害対応：停電時は、太陽光発電や蓄電池を活用すれば電気の使用が可能です。

資産価値向上：環境に対する意識の高まりから、省エネ効果の高い住宅は、資産価値が高く評価されています。将来的にZEH-Mが標準化されることから、今後も高い評価が期待できます。

プラチナノバブル生成ノズル「UFB DUAL®」導入

「グランドコンシェルジュ練馬中村橋アジュールコート」にはウォーターデザインワールド社の「UFB DUAL®」を導入しました。本製品は、プラチナノバブル技術を活用し、建物一棟全体に超微細（平均0.1~0.2 μ m ※髪の毛の太さおよそ1/1,000）な泡を含む水を供給するシステムです。この技術により、キッチン・浴室・洗面所等で使用される水が肌や髪にやさしい水質となり、居住者の方の生活の質が向上します。さらに、配管内の水垢や汚れを抑制する効果が期待され、長期的なマンション価値の向上にも貢献します。



会社概要/株式情報

(2024年12月31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	3,118百万円
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	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビルディング35階
役員員数	99名(連結)
事業内容	不動産開発販売 ・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 ・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(ホテルアジュール東京蒲田の運営) 第二種金融商品取引業
主な連結子会社	株式会社アーバネットリビング 株式会社ケーナイン

◆ 取締役及び監査役

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
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せん。

◆ 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	4,880,100	14.51
マイルストーンキャピタル マネジメント株式会社	600,000	1.78
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	589,200	1.75
株式会社合田工務店	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モルガン証券株式会社	287,175	0.85
株式会社明和	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

◆ 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 <https://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、基本的な配当方針として、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
2024年6月期	10円	11円	21円
2025年6月期	10円	11円(予想)	21円(予想)

◆ 株主優待制度新設のお知らせ

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いたしました。

■ 内容

基準日（12月末及び6月末）現在の株主名簿に記載・記録された株主様

- 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



株式会社 アーバネット コーポレーション
〒100-6035 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
Tel: 03-6550-9160(代) / Fax: 03-6550-9162
<https://www.urbanet.jp>



「株主様アンケート」集計結果のご報告

アンケートにご協力いただきまして、ありがとうございました。

当社では、株主の皆様からのご意見を経営・IR活動に反映させるべく、当株主通信を通じて継続的に「株主様アンケート」を実施しています。前回の第27期株主通信で実施したアンケートには、264名の株主様から貴重なご回答をお寄せいただきました。自由記載欄では、当社グループの成長への期待や慰労のお言葉をたくさん頂戴しました。全役職員に共有し、企業価値向上に努め、株主の皆様へのさらなる利益還元に取り組んでまいります。

女性 21%



回答者総数
264名
(年齢50代以上
55%)



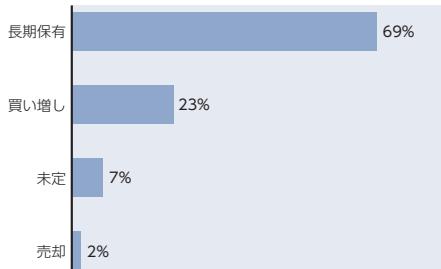
男性 79%

当社株式を購入された理由をお選びください。*

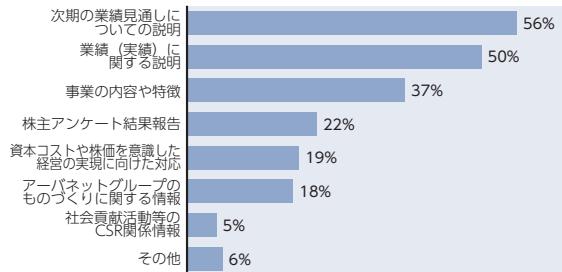


今後の当社株式について

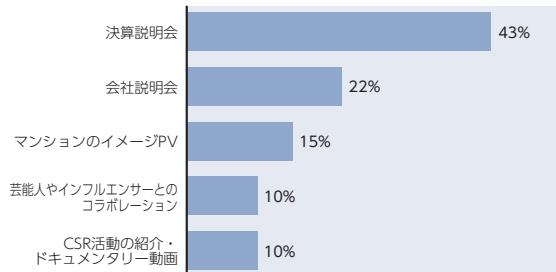
どのような方針をお持ちですか。*



今後、充実を希望する情報をお選びください。*



今後見たいWEBコンテンツは何ですか？



※複数回答となっています。

自由意見欄におけるご意見・ご要望について

SDGsの取り組みがもっと知りたい

アーバネットグループでは、サステナビリティに関する取り組みをステークホルダーの皆様にご報告することを目的に、「サステナビリティレポート」を年1回(毎年6月)発行しています。本レポートは、当社のホームページでご覧いただけるほか、お問い合わせフォームから冊子の送付を請求することも可能です。ぜひご覧ください。



サステナビリティレポート2024



今後もより積極的に情報公開をしてください

当社では、ステークホルダーの皆様当社グループの事業内容、事業戦略、財務状況等への理解を深めていただくため、事業用地の仕入れやマンション竣工に関するプレスリリースの発信、決算説明会の動画及び書き起こしの配信等を行っています。今年4月には、新たに収録した個人投資家向け会社説明会の動画を楽天証券などのサイトで配信する予定です。配信開始については、当社ホームページでお知らせいたしますので、ご確認ください。



当社HP IR情報トップ

