

第28期

2024年7月1日

▼  
2025年6月30日

株式会社 アーバネット コーポレーション

# 株主通信

## 決算のご報告

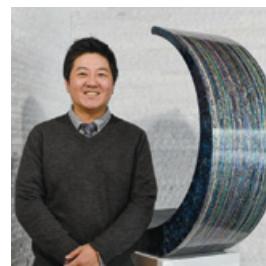


証券コード：3242



### 当社が主催する学生限定立体アートコンペティション「Art meets Architecture Competition (AAC)」は、今年で25周年を迎えました

AACは、若手アーティストの発掘・育成を目的に、全国の美術系大学・専門学校等に在籍する学生を対象として、自社開発マンションのエントランスに設置する立体アート作品を募集しています。エントランス空間に新たな価値をもたらす創造的な作品提案を募集します。また、今年10月には25周年を記念した展覧会を開催いたします。詳細は裏表紙をご覧ください。



### 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

<https://koekiku.jp>

アクセスキー



# 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)も終了し、  
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

当連結会計年度における世界経済は、米国トランプ政権が掲げる「米国第一主義」のもと、関税政策や製造業生産拠点の国内帰政策などが実行され、各国経済は一定の減速を余儀なくされました。一方で、主要各国におけるインフレ抑制を意識した減税や金融を含めた政策的下支えもあり、世界的な景気後退には至らず、今後も緩やかな成長回復路線が続く見込みです。しかし、関税の価格転嫁による物価上昇や、ウクライナ戦争、中東紛争など不確定要素が多く存在することから、経済全体の先行きには不透明感が残ると考えられます。

我が国では、賃金上昇やインバウンド消費の押上げが続き、企業収益も高水準を維持していることから、緩やかな景気回復基調は続く見込みです。ただし、米国の対日関税政策の影響は避けられず、建設業をはじめとした人手不足による供給制約も存在するため、経済全体が減速するリスクがあります。そのため金融面では、当局による利上げのハードルは高く、追加利上げは当初想定より後ろ倒しになると考えられます。

このような国内外の情勢の中で、当社グループの主たる事業領域である首都圏の不動産事業は、便利で快適な生活への

ニーズから都心への人口流入が続いており、金利が徐々に上昇しているものの、全体的には堅調を維持しています。

当社の基軸事業である都市型賃貸マンション事業では、都心の分譲マンション価格の高騰を受け、家賃水準が上昇したこともあり、国内外のファンドやリート等からの当社物件への需要は強く、販売は引き続き好調です。一方、開発面では建設資材や人件費の高騰、工期の長期化により工事原価が上昇し、利益率は低下しつつあります。また、都心の好立地マンション用地の獲得競争が過熱している中、当社は用地購入要員の増員や人的資本への投資により、土地の仕入れに対応しています。

さらに、東京・蒲田駅前のホテル事業は、インバウンドの増加により客室稼働率と客室単価が改善し、増収増益となっています。また、2024年2月に完全子会社化した株式会社ケーナインは、主に東京23区内でのテラスハウス分譲及びアパート開発事業が好調で、当社グループの業績に大きく貢献しています。

これらの状況を踏まえ、当連結会計年度における当社グループの業績は、売上高339億33百万円（前期比21.3%増）、営業利益34億81百万円（前期比27.7%増）、経常利益27億87百万円（前期比14.9%増）、親会社株主に帰属する当期純利益18億50百万円（前期比8.8%増）となり、いずれの数値も期初の業績予想を上回りました。

株主還元については、好調な業績と株主への利益還元の観点等を総合的に検討した結果、期末配当を当初予想の1株当たり11円から12円へ増配することを決定し、中間配当と合わせて年間22円といたしました。また、2024年12月末より株主優待制度を導入し、500株以上ご所有の株主さまには年2回（12月末、6月末）クオカードを贈呈しております。

今後も業績成長と株主への利益還元を重視してまいります。

なお、2026年6月期の業績予想は、売上高370億円、営業利益36億円、経常利益28億円、当期純利益19億円を見込んでおります。すでに都市型賃貸マンション等の販売計画552戸のう

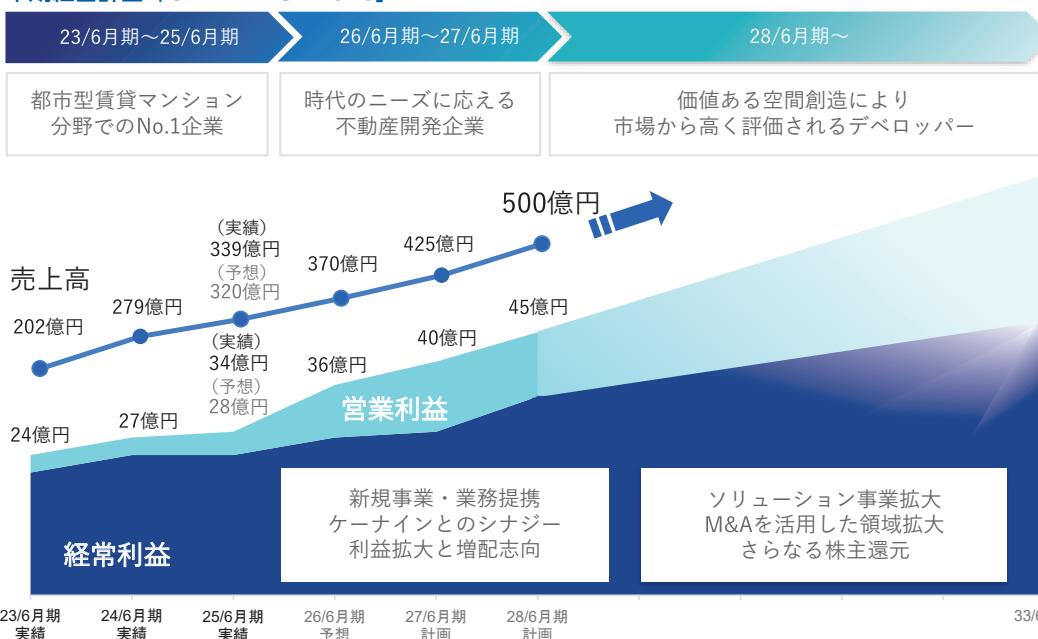
ち525戸が契約済みであり、予想数値の達成に取り組んでまいります。

当社グループは2025年5月13日に中期経営計画「CHALLENGE 2028」を発表しました。最終年度の2028年6月期には売上高500億円、営業利益45億円を目標に掲げています。今期はその初年度であり、持続的な成長に向けた重要なステップと位置づけています。

具体的には、(1) 都市型賃貸マンション事業の強化、(2) ケーナインの戸建・テラスハウス事業拡大、(3) ホテル・ソリューション事業の推進を柱とし、グループ一丸となって目標達成に取り組んでまいります。加えて、「人」への投資は、将来の収益力を生み出す源泉であり、働きやすい職場環境整備と人材育成に引き続き注力してまいります。

当社グループは、今後も持続的な成長と企業価値向上に努めてまいります。株主の皆様には、変わらぬご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

### 中期経営計画「CHALLENGE 2028」



# 連結財務ハイライト

## 2025年6月期決算 セグメント別実績

- 都市型賃貸マンション開発事業は棟数・戸数ともに期初予定以上の売上を計上したほか、ソリューション事業（用地転売）も推進
- ケーナインは主力商品のテラスハウスが好調
- 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、売上高・利益は、過去最高

(百万円)	2024年6月期 実績 ①		2025年6月期 実績 ②		増減額 ②-①	主な増減要因
売上高（連結）	27,965		33,933		5,967	
不動産事業 計	27,747		33,695		5,947	
（内訳） 不動産開発販売	27,115		32,155			
都市型賃貸マンション	712戸	25,263	607戸	24,430	△ 832	減収：都心好立地・好採算プロジェクトの増加により売上高は微減も利益は増加
戸建	14戸	845	11戸	901	55	増収：ケーナインによる売上
アパート	6戸	289	11戸	314	24	増収：ケーナインによる売上
テラスハウス	2戸	89	21戸	1,469	1,379	増収：ケーナインによる売上
区分マンション	1戸	22	0戸	0	△ 22	減収：区分マンションの販売なし
用地転売	5件	523	9件	4,460	3,937	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	—	80	—	579	498	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棟	727	681	増収：ケーナインによる売上
不動産賃貸・仲介等	585		811		225	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	218		238		20	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	3,904		5,065		1,160	
不動産事業	3,873		5,019		1,145	増益：物件ごとの販売戦略を明確化し、利益の極大化に努めた結果によるもの
ホテル事業	31		45		14	増益：前期より客室稼働率、客室単価が上昇

\*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。

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月期決算 期末BS

- 将来の売上拡大と利益成長に向けた新規開発用地の取得やプロジェクトが順調に進行していることから、たな卸資産が増加
- 用地取得に伴う長期借入金の調達は順調、株主資本は22億円増加

(百万円)	2024年6月 期末	2025年6月 期末	対前期末
現預金	8,531	11,423	2,891
たな卸資産*	30,216	41,431	11,214
固定資産（有形・無形）	6,817	7,750	933
投資その他の資産	775	824	49
その他資産	632	892	259
資産計	46,972	62,322	15,349
有利子負債	29,402	41,852	12,499
その他負債	2,505	3,121	616
負債計	31,908	44,974	13,066
株主資本	15,062	17,347	2,285
新株予約権	2	0	△ 2
純資産計	15,064	17,347	2,283
負債・純資産計	46,972	62,322	15,349

\* 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



# ケーナインの業績状況

## テラスハウス等の販売好調により、大幅増収増益

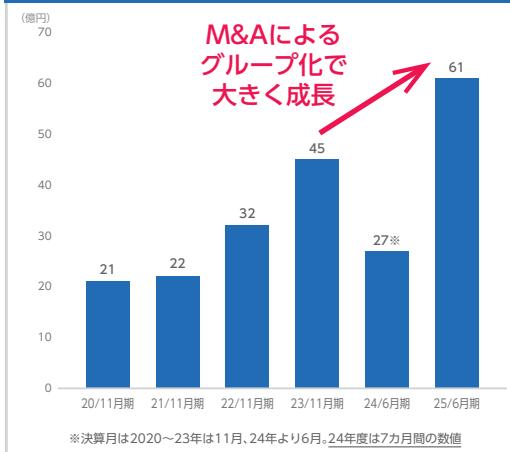
2025年6月期の売上高は61億円、営業利益は7億円を計上しました。販売好調により、売上高の当初通期予想55億円を上回る着地となりました。販売実績は、戸建、テラスハウス分譲等43戸、中古賃貸マンションの買取再販1棟、その他にも用地売却や不動産仲介等により売上を計上しています。今期(2026年6月期)も、アーバネットグループの十分な資金調達力と人員増強により、増収増益を目標としています。

### 〈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推移



## 開発物件の紹介 ー東京ゼロエミ住宅ー

- 省エネ目安光熱費が年間で約16.5万円削減できるだけでなく、東京都からの助成金や不動産取得税の減免があり、販売は好調
- 今後開発する全ての戸建において、原則として「東京ゼロエミ住宅」基準で建築する方針



### 「東京ゼロエミ住宅」とは？

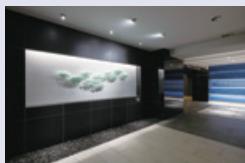
高い断熱性能の断熱材や窓を用いたり、省エネ性能の高い照明やエアコンなどを取り入れた、人にも地球環境にもやさしい都独自の住宅です。東京ゼロエミ住宅での暮らしは、省エネに加えて、高断熱化によって快適な室温が維持され、部屋間の温度差も小さくなり、ヒートショックの抑制にもつながります。

### <FOLS成城学園前Ⅱ>

種類:戸建(「東京ゼロエミ住宅」基準適合)  
所在地:東京都世田谷区祖師谷  
交通:小田急線「成城学園前」駅 徒歩14分、小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩14分  
構造規模:木造2階建  
竣工:2025年5月

# 開発物件のご紹介

## 葛西プロジェクト



エントランスホール

所在地:東京都江戸川区東葛西  
交通:東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩9分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上9階 84戸  
竣工:2025年4月

## アジールコート池尻大橋



エントランスホール

所在地:東京都目黒区青葉台  
交通:東急田園都市線「池尻大橋」駅、  
京王井の頭線「神泉」駅から徒歩11分  
東急東横線・東京メトロ日比谷線  
「中目黒」駅から徒歩14分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上5階建/地下1階 41戸  
竣工:2025年5月

## アジールコート練馬中村橋



エントランスホール

所在地:東京都練馬区中村  
交通:西武池袋線「中村橋」駅から徒歩7分  
構造・規模:鉄筋コンクリート造  
地上4階建 103戸  
竣工:2025年6月

自社ブランドマンション「アジュールコート」は駅から徒歩10分以内で都心へのアクセスに優れた好立地に建設されています。モノトーンの外観デザインと、立体アートを設置した美術館のようなエントランスホールが特徴です。

## 南品川プロジェクト



所在地: 東京都品川区南品川  
交通: 京急本線「新馬場」駅から徒歩2分  
構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上16階建 51戸  
竣工: 2025年4月

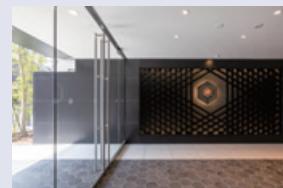


エントランスホール

## アジュールコート町屋



所在地: 東京都荒川区町屋  
交通: 東京メトロ千代田線・京成本線「町屋」駅から徒歩4分、都営荒川線「町屋駅前」停留所から徒歩3分  
構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上15階 48戸  
竣工: 2025年5月



エントランスホール

## アジュールコート門前仲町



所在地: 東京都江東区深川  
交通: 東京メトロ東西線・都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩5分  
構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上9階 24戸  
竣工: 2025年5月

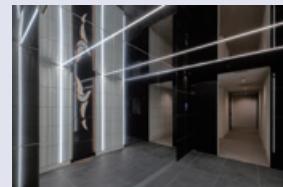


エントランスホール

## アジュールコート後樂園



所在地: 東京都文京区白山  
交通: 都営地下鉄三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩8分、東京メトロ丸ノ内線「後楽園」駅から徒歩11分  
構造・規模: 鉄筋コンクリート造  
地上4階建/地下1階 34戸  
竣工: 2025年6月



エントランスホール

# TOPICS

## 私募ファンド運用会社(三井不動産投資顧問)との業務提携

- 国内有数の不動産アセットマネジメント会社である三井不動産投資顧問とパイプライン・サポート基本協定を締結
- 当社の開発した「アジュールコート」シリーズは、安定的なリターンを求める投資家から高い評価を獲得
- 本協定により、当社開発の都市型賃貸マンションを、同社が運用する私募ファンドへ年間一定数を優先的に供給
- この取り組みは、当社グループの安定的かつ持続的な成長に大きく貢献することが期待される

### 【三井不動産投資顧問株式会社 会社概要】

社 名：三井不動産投資顧問株式会社

代 表 者：代表取締役社長 齋藤 宏樹

所 在 地：東京都中央区日本橋一丁目4番1号  
日本橋一丁目三井ビルディング

主な事業内容：主に機関投資家を対象とした私募REIT・私募ファンド運用事業 等



## アパートメントホテル開発 一八丁堀Ⅱプロジェクト

- 「ホテルアジュール東京蒲田」に続く、多人数、連泊を想定したアパートメントホテルの開発
- 不動産の収益性を伸ばすことを得意とする株式会社プロフィッツとインバウンド向けホテルオペレーションで実績がある株式会社ティーエーティーとの協業
- 旺盛なインバウンド需要を背景としたホテル開発の多様化を具現化したプロジェクト

### <一八丁堀Ⅱプロジェクト 物件概要>

所 在 地：東京都中央区

交 通：JR京葉線・東京メトロ日比谷線「一八丁堀」駅から徒歩5分圏内

構造規模：鉄筋コンクリート造 10階建 16室(予定)

竣 工：2026年(予定)

### 【株式会社プロフィッツ 会社概要】

社 名：株式会社プロフィッツ

代 表 者：代表取締役 田中 慎一郎

所 在 地：東京都千代田区丸の内3-3-1 新東京ビル9F

主 な 事 業 内 容：東京都心を中心に、オフィス・住宅・ホテルなどへのユニークな投資機会を創出・運用。

### 【株式会社ティーエーティー 会社概要】

社 名：株式会社ティーエーティー

代 表 者：田畑 伸幸

所 在 地：京都府京都市南区東九条東山王町21-1

主 な 事 業 内 容：ホテルの企画・設計・開発から運営までを行う。京都・大阪・広島・札幌に「PIECES」などのブランドを展開。



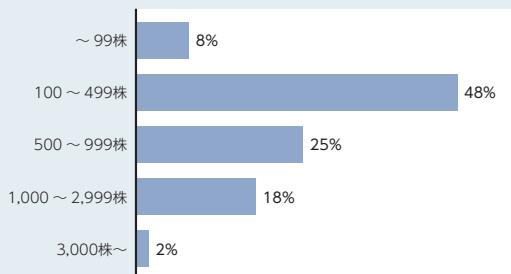
外観パース (完成予想図)

## 「株主様アンケート」集計結果のご報告

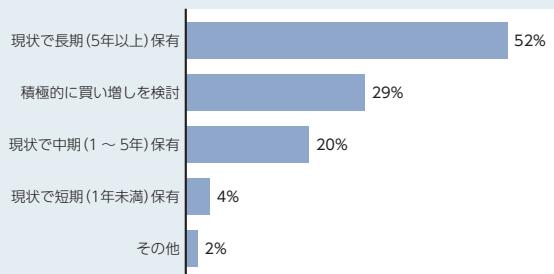
アンケートにご協力いただきまして、ありがとうございました。

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28期株主通信(中間)で実施したアンケートには、1,490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。

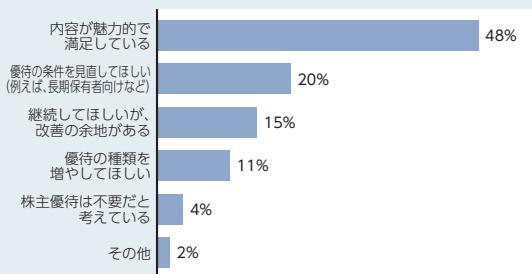
### 当社の株式保有数をお教えてください※



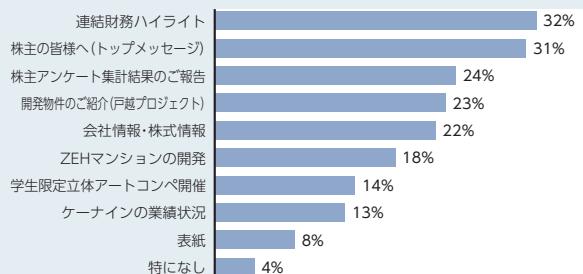
### 当社株式の今後の保有方針についてお教えてください※



### 当社の実施した株主優待策についてお教えてください



### とくに良かったページを教えてください(いくつでも)※



※複数回答となっています。

### 株主通信のコンテンツについて、具体的に教えてください。

#### ■トップメッセージ

経営状況についてわかりやすく書かれており、初心者にも理解ができた。また、私は石川県出身であり、豪雨災害に募金をいただけたとのことで大変嬉しく思う。

#### ■財務ハイライト

業績の状況が良く理解できました。ネガティブな情報であっても同じスタンスで開示してもらえればと思います。

#### ■株主アンケート

他の株主がどう考えているかどうかが、一目でわかるので、大変参考になります！是非これからも株主アンケートを継続してほしい！

#### ■SDGsへの取り組み

ZEHマンションに興味があったので、株主通信の中で知ることが出来て良かったです。

SDGsへの取り組み(学生限定立体アートコンペ開催)は、不動産事業と堅いイメージのところ、文化的なやわらかさの内容だったので、興味がわきました。

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。

サステナビリティレポート2025



# 会社概要/株式情報

(2025年6月30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	3,519百万円
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
役職員数	109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 ・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 (2025年9月25日現在)

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
取締役	伊東 元
取締役	古郡 祐一
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	27,055,709	76.05
その他国内法人	7,283,302	20.47
自己株式	588,649	1.65
外国人	310,511	0.87
金融機関	230,700	0.65
金融商品取引業者	105,229	0.30
合計	35,574,100	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。

## ◆ 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	4,944,100	13.90
マイルストーン・キャピタル・マネジメント株式会社	601,900	1.69
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	588,500	1.65
株式会社合田工務店	588,000	1.65
服部 弘信	384,000	1.08
服部 信治	350,000	0.98
奥田 周二	321,300	0.90
株式会社明和	280,000	0.79
野村信託銀行株式会社(投信口)	182,600	0.51
木村 義純	173,300	0.49
合計	8,413,700	23.65

## ◆ 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(増配)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が、好調な業績と株主への利益還元を重視する観点等を総合的に検討した結果、右表のとおり、1円増配を決定しました。

	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	12円※	22円

※期初予想から1円増配。

## ◆ 株主優待制度のお知らせ

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>



# 学生対象の立体アートコンペ「AAC25周年記念展」

大理石、木彫、彫金、ブロンズ、ガラス、漆など、さまざまな素材を用いた立体作品を手がける  
若手アーティスト育成の軌跡を辿る、AAC25年の成果展。10月に渋谷ヒカリエで開催！

当社が主催する、学生限定立体アートコンペティション「Art meets Architecture Competition (AAC)」は、本年25周年を迎えます。この節目を記念して、AAC25周年記念展を開催いたします。本記念展では、AACの25年の軌跡を振り返るとともに、歴代受賞者の中から、現在プロとして活躍するアーティスト25名の作品を一堂に展示し、ご紹介いたします。学生からプロへと成長を遂げた過程をご覧いただけるだけでなく、ガラス、ブロンズ、大理石、アルミなど、多様な素材による作品群を一度にご覧いただける貴重な機会となります。皆様のご来場を、心よりお待ち申し上げております。

渋谷ヒカリエは、渋谷駅直結で、数々のアートイベントを発信してきた実績を持つ高層商業施設です。アート関係者のみならず、一般の方々にも気軽に訪れていただけます。



渋谷ヒカリエ (写真中央)

## 参考作品



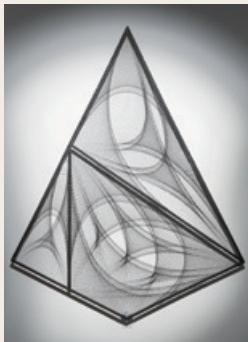
「存在の空白 - 坐留」 本郷 芳哉



「遷移する色彩」 金保 洋



「だれかの自画像」 小泉 悟  
出展協力：メグミオキタギャラリー



「Shapes DUNNO -1-」 後藤 宙



「Call」 大竹 利絵子  
出展協力：小山登美夫ギャラリー

## 開催概要

会期：2025年10月17日（金） - 10月26日（日） 11:00 - 20:00

アクセス：渋谷ヒカリエ8階、COURT、8/CUBE1,2,3  
〒150-8510 東京都渋谷区渋谷2丁目21-1

JR線・京王井の頭線「渋谷駅」2階連絡通路直結、東京メトロ銀座線「渋谷駅」1階直結  
東急東横線・田園都市線・東京メトロ半蔵門線・副都心線「渋谷駅」B5出口直結

料金：入場無料

参加アーティスト・展示の詳細は  
公式サイトをご覧ください



<https://aac.urbanet.jp/25th/>