

2026年 6月期 第1四半期 決算説明会資料

2026年 11月6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 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1四半期
決算説明会資料

2025年11月6日

当第1四半期は都市型賃貸マンションの竣工並びに売上計上が堅調に推移
子会社ケーナインの業績も好調を維持

連結売上高

14,234百万円

前年同期比 —

連結営業利益

2,647百万円

前年同期比 —

連結経常利益

2,420百万円

前年同期比 —

親会社株主に帰属する
連結四半期純利益

1,653百万円

前年同期比 —

たな卸資産

40,539百万円

前期末比 $\Delta 2.2\%$

自己資本比率

30.4%

前期末比 $+2.6\%$

※前期1Qは都市型賃貸マンションの竣工・売上計上がなく、前年同期比が+600%超となるため、「—」と表示して数値を省略。

2026年6月期第1Q決算 PL

- 前年同期は都市型賃貸マンションの販売がなかったため、前年同期比で大幅な増収増益
- プロジェクトごとに竣工時期や売上・利益率が大きく異なるため、四半期ごとの売上高・利益は大きく変動する傾向
- 収益性の高い物件が含まれていたことから、通期予想の各利益に対する進捗率が向上したが、期初計画に織り込み済み
- 通期予想に変更はない

(百万円)	2025年6月期 第1四半期	2026年6月期 第1四半期	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	1,785	14,234	12,448	37,044	38.4%	□ 売上総利益率 2026年6月期1Q：24.8%、2025年6月期1Q：28.8% □ 販売費・一般管理費 人員増と給与水準の引上げにより人件費が増加。 販売が増加したことにより、売却時の仲介手数料も増加。
売上原価	1,271	10,701	9,430			
売上総利益	514	3,532	3,018			
販売費・一般管理費	644	885	241			
営業利益（△損失）	△ 130	2,647	2,777	3,623	73.1%	
営業外収益	7	6	△ 1			
営業外費用	139	232	93			
経常利益（△損失）	△ 262	2,420	2,683	2,850	84.9%	
税金等調整前四半期純利益（△損失）	△ 262	2,420	2,683			
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（△損失）	△ 200	1,653	1,853	1,900	87.0%	
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	9	238	229	591	40.3%	

2026年6月期第1Q決算 セグメント別実績

- 都市型賃貸マンションの販売は堅調で、収益性の高い物件が含まれていたことから大幅増益
- 子会社ケーナインの主力商品である戸建・テラスハウスの販売状況は前年同期比で、ほぼ横ばいと好調を維持
- ホテル事業は猛暑やSNS上の誤情報の影響で、夏の一時期インバウンドが減少したことが売上に影響し、微減

(百万円)	2025年6月期1Q 実績 ①		2026年6月期1Q 実績 ②		増減額 ②－①	主な増減要因
売上高（連結）	1,785		14,234		12,448	
不動産事業 計	1,728		14,180		12,451	
〈内訳〉不動産開発販売		1,571		13,608		
都市型賃貸マンション	—	—	229戸	10,512	10,512	増収：4棟229戸を主にファンドへ販売
戸建	4戸	231	3戸	230	△ 0	横ばい：ケーナインによる売上が堅調
テラスハウス	5戸	517	6戸	469	△ 47	減収：ケーナインによる売上。販売戸数は増加しており、販売価格が影響したもの
用地転売	2件	772	4件	2,354	1,581	増収：アーバネット・ケーナインの両社による売上が堅調
建築請負	—	49	—	42	△ 7	減収：ケーナインによる売上が減少
不動産仕入販売（買取再販）	—	—	2戸	417	417	増収：ケーナインによる売上が好調
不動産賃貸・仲介等	157		155		△ 2	微減：昨年9月、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
ホテル事業	57		53		△ 3	微減：風説等により、中国等からの訪日需要が一時的に減少したことが影響
セグメント利益	231		2,998		2,767	
不動産事業	217		2,988		2,770	増益：都市型賃貸マンションの増収によるもの
ホテル事業	13		10		△ 3	微減：減収によるもの

※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1Q決算 BS

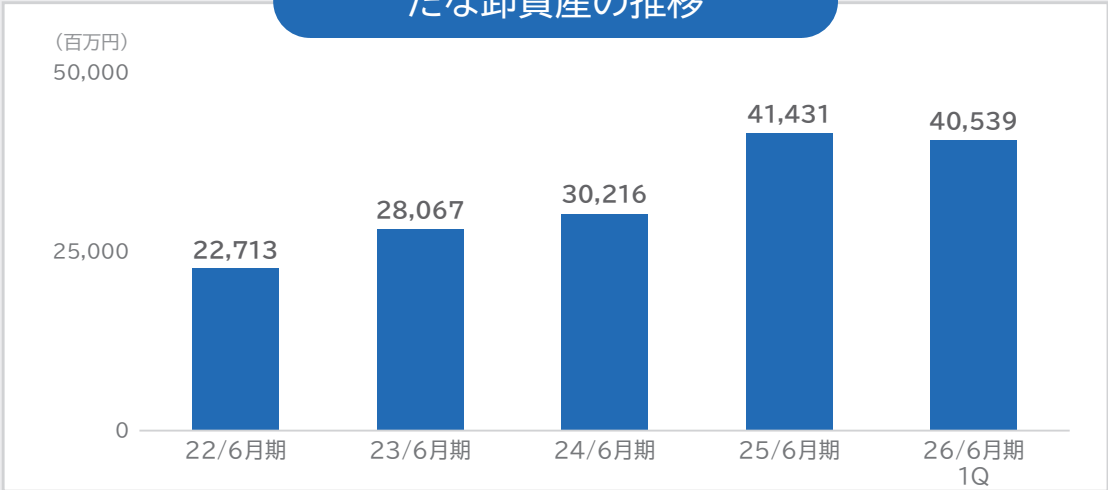
- 堅調な売上計上に伴い、たな卸資産が減少する一方、販売先からの入金が進み、現預金が増加
- マンションの竣工・引渡しに伴い、有利子負債は減少
- 第1四半期の利益の積上げ、新株予約権行使による資本金・資本準備金の増加により純資産が増加

(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 1Q期末	対前期末 増減
現預金	11,423	13,886	2,463
たな卸資産*	41,431	40,539	△ 891
固定資産（有形・無形）	7,750	7,733	△ 16
投資その他の資産	824	740	△ 84
その他資産	892	937	44
資産 計	62,322	63,838	1,515

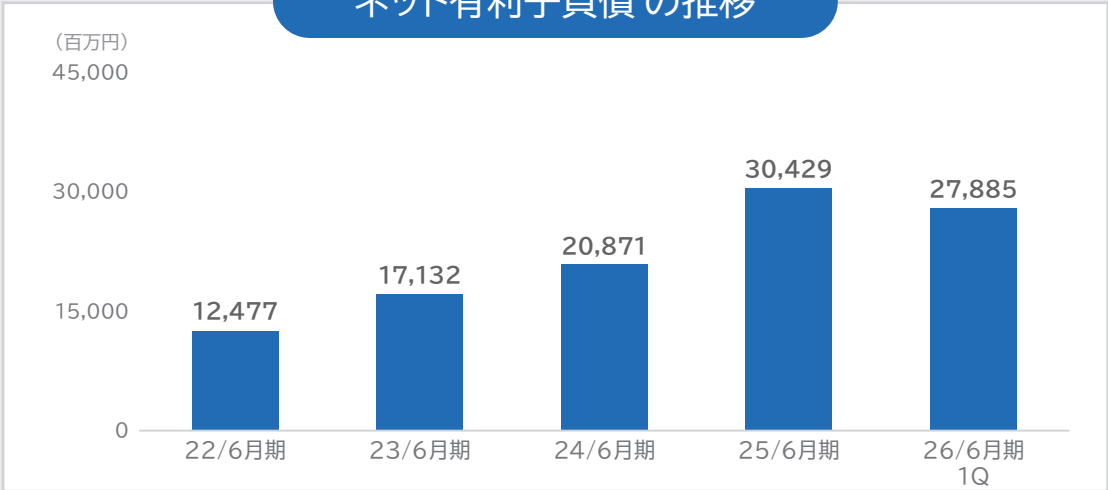
(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 1Q期末	対前期末 増減
有利子負債	41,852	41,772	△ 80
その他負債	3,121	2,633	△ 488
負債 計	44,974	44,405	△ 568
株主資本	17,347	19,432	2,084
新株予約権	0	-	△ 0
純資産 計	17,347	19,432	2,084
負債・純資産 計	62,322	63,838	1,515

* 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

新株予約権の行使完了

- 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
- 2025年9月9日をもって、全ての新株予約権の行使が完了
- 調達資金は、当社の持続的成長と企業価値の向上に向けた事業用地の取得費用、工事代金並びにM&A資金等に充当

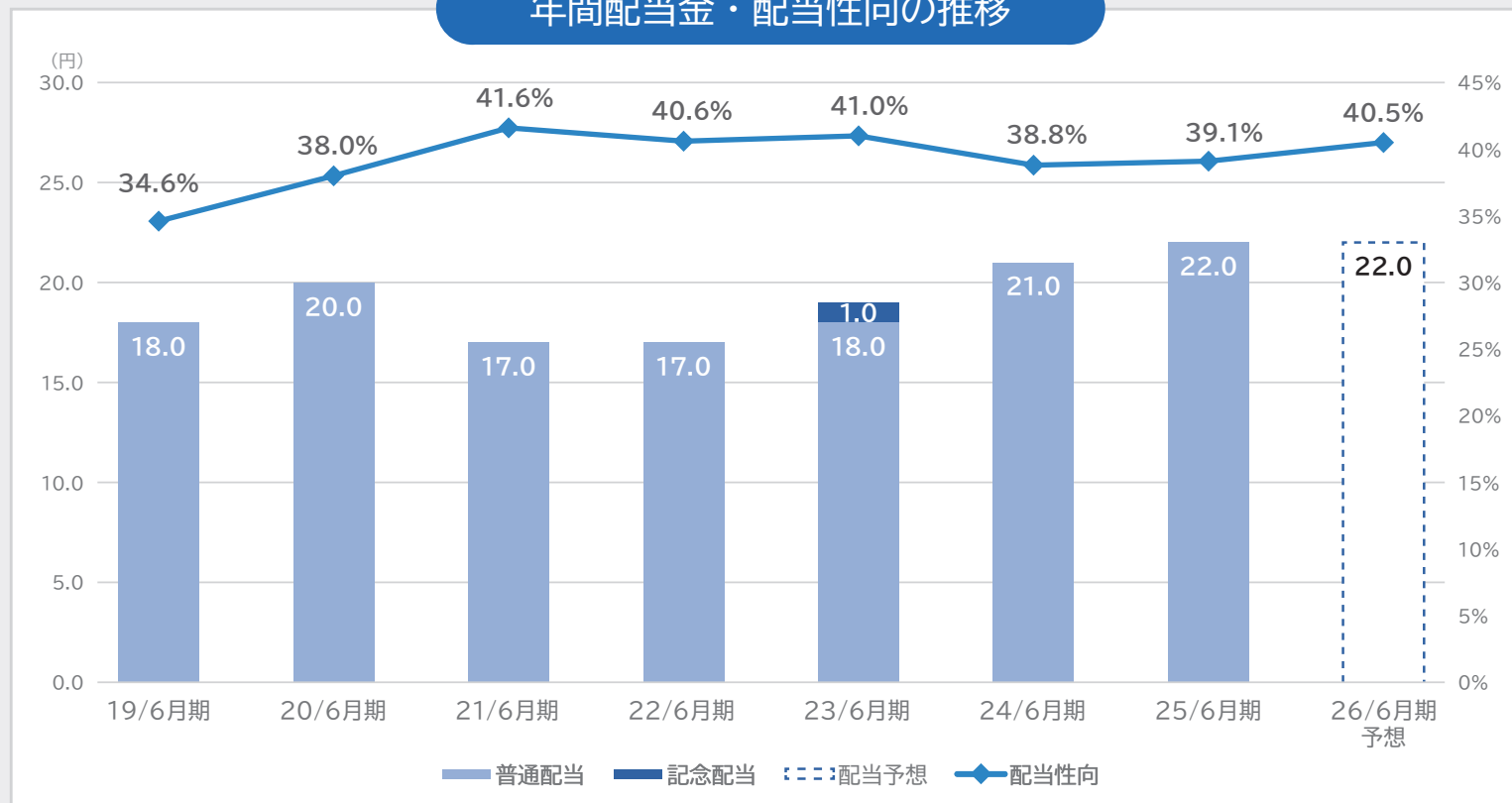
< 第三者割当による本新株予約権の概要 >

(1) 本新株予約権の行使完了日	2025年9月9日
(2) 本新株予約権の総数 及び発行価額	62,000個(総額 4,925,000円)
(3) 本新株予約権の行使総数	62,000個(普通株式 6,200,000株)
(4) 資金調達の額	2,547,325,000円 (内訳)新株予約権発行による調達額: 4,925,000円 新株予約権行使による調達額: 2,542,400,000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
- 2026年6月期の配当は1株当たり中間配当金11円、期末配当金11円、年間配当金22円を予想

年間配当金・配当性向の推移



株主優待制度

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 アpartmentホテル開発用地取得 ― 赤坂プロジェクト ―

- 第1四半期にホテル開発を目的として、東京都港区赤坂に事業用地を取得
- 希少性の高い都心一等地という立地の優位性を最大限に活かし、ものづくりへのこだわりを反映した快適な空間と、高いデザイン性を特徴とするアpartmentホテルの開発を予定
- 拡大するインバウンド向け中長期滞在需要の積極的な取り込みを目指す
- 本プロジェクトは完成後に、一棟での販売を計画

赤坂プロジェクト

所在地:東京都港区赤坂

交通:東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩1分

客室数:51室

竣工:2028年予定

※計画段階のため、今後変更となる可能性があります。



赤坂の街並み

不動産開発販売② 都市型賃貸マンション 竣工物件

- 平井PJは一部住戸には防音室を完備し、楽器演奏・配信・テレワークなど、趣味と仕事を両立できる新しい住まいを提案
- アジールコート松濤はJR「渋谷」駅をはじめとする複数の路線が利用可能な好立地でありながら、落ち着いた高級住宅街に位置し、静かな住環境が特徴
- アジールコート三宿テラスは1Rから2LDKまで幅広く、さらに地下1階と1階をつなぐメゾネットタイプも導入



平井プロジェクト

所在地: 東京都江戸川区平井
 交通: JR中央・総武線「平井」駅から徒歩8分
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造
 地上6階建 56戸
 竣工: 2025年8月



アジールコート松濤

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



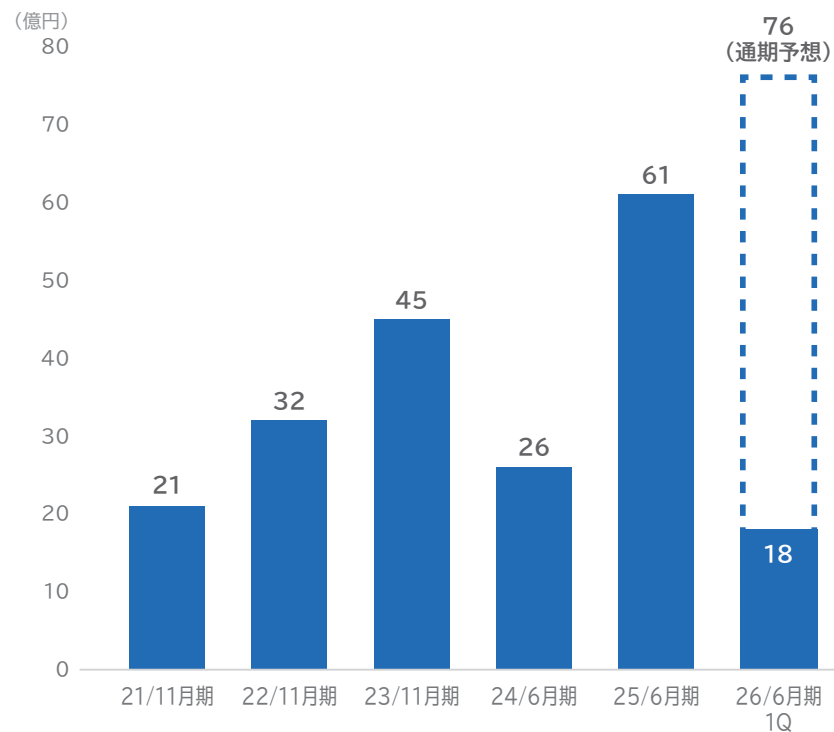
アジールコート三宿テラス

所在地: 東京都世田谷区三宿
 交通: 東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩9分
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造
 地上5階 地下1階建 58戸
 竣工: 2025年7月

不動産開発販売③ ケーナイン社の販売状況

- 2026年6月期第1四半期:売上高18億円、営業利益2億円
- 戸建3戸、テラスハウス6戸、用地転売1件、建築請負、買取再販2戸等の売上計上
- 業績は好調を維持、グループ間のシナジーも推進

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

竣工物件



リムテラス三軒茶屋ザ・クラス

種 類:テラスハウス
所 在 地:東京都世田谷区上馬
交 通:東急田園都市線「三軒茶屋」駅(パティオ口)から徒歩13分
構造・規模:鉄骨造(薄板軽量形構造)地上3階建
竣 工:2025年8月



FOLS 東蒲田

種 類:戸建
所 在 地:東京都大田区東蒲田
交 通:京急本線「京急蒲田」駅から徒歩7分
京急本線「梅屋敷」駅から徒歩8分
構造・規模:木造地上3階建
竣 工:2025年8月

トピックス

芸術を学ぶ学生を支援し続けて25年、学生限定立体アートコンペ(AAC)開催

- 勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成を目的とした第25回アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション(AAC2025)の最終審査を2025年10月21日開催
- 最優秀賞受賞者1名には賞金100万円が授与され、その作品は実際に当社施工の新築マンション「アジュールコート都立大学」のエントランスホールに常設展示

最優秀賞



「緑の詩」

劉 宇凡
(りゅう うはん)

広島市立大学大学院
芸術学部 造形芸術専攻

優秀賞



「Sprouting glass moon」

鈴木 万佑子(すずき まゆこ)

富山ガラス造形研究所 研究科 1年



「alternative 02」

佐々木 陸(ささき りく)

東京藝術大学大学院 美術学部
デザイン学科

AACに関しては、公式サイトがございますのでそちらをご確認ください。

AAC公式サイトURL : <https://aac.urbanet.jp/>



アーバネットグループのサステナビリティに関する取り組み状況を発信するWEBサイトを公開しています。CSRやSDGsに関する活動の詳細につきましては、WEBサイトをご確認ください。

URL : <https://www.urbanet.jp/>



日経・東証IRフェアにて個人投資家向け会社説明会実施

- 2025年9月26日(金)、東京ビッグサイトにて開催された「日経・東証IRフェア2025」において会社説明会を実施
- 服部会長が登壇し、業績や事業内容に加え、成長戦略や株主還元などについて説明
- 今後も、個人投資家に向けたIR活動を積極的に推進する方針



URBANET

個人投資家の皆さま向け
会社説明会
株式会社アーバネットコーポレーション<証券コード3242> 2025年9月26日

日経・東証IRフェア2025
会社説明会
アーバネット
コーポレーション
代表取締役会長兼CEO
服部 信治 氏

※当日の説明会を録画した動画は当社HPで配信中です。

URL:<https://youtu.be/FkI0BzX707I?si=VFPkHNSZWgQcmWWK>



参考資料

会社概要

(2025年9月末現在)

設 立	1997年7月												
資 本 金	3,967百万円												
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 ➤ 第二種金融商品取引業												
役 職 員 数	<table> <tr> <td>取締役</td><td>9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>56名</td></tr> <tr> <td>契約等</td><td>4名</td></tr> <tr> <td>子会社</td><td>39名</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>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	56名	契約等	4名	子会社	39名	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	56名												
契約等	4名												
子会社	39名												
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												



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 (2025年9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	31,015名

>> 大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率 (%)
(株)服部	5,016,000	13.35
マイルストーン・キャピタル・マネジメント(株)	1,343,600	3.58
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	701,833	1.87
(株)日本カストディ銀行(信託口)	661,200	1.76
セントラル短資(株)	660,000	1.76
(株)合田工務店	588,000	1.56
JPモルガン証券(株)	573,850	1.53
モルガン・スタンレーMUFG証券(株)	517,271	1.38
(株)SBI証券	455,141	1.21
服部 弘信	384,000	1.02
合計	10,900,895	29.01

>> 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	23,896,885	63.60
その他国内法人	8,697,801	23.15
自己株式	661,349	1.76
外国人	2,013,393	5.36
金融商品取引業者	1,995,672	5.31
金融機関	309,000	0.82
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。）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	11,378,844	30.28
浮動株数	16,216,571	43.16

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。