証券コード 3242







2027年6月期 第1四半期
決算説明会資料

株式会社アーバネットコーポレーション

2026年11月12日

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

連結業績ハイライト

2027年6月期第1Q決算　PL

- 都市型賃貸マンションの新規竣工・引渡物件がなく、前年同期比で大幅な減収減益
- 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
- 第1四半期は当初計画に沿った進捗であり、第2四半期以降、順次物件の引渡しを予定

(百万円)	2026年6月期 第1四半期	2027年6月期 第1四半期	増減	2027年6月期 予想	進捗率
売上高	**14,234**	**4,927**	**△ 9,307**	**43,500**	**11.3%**
売上原価	10,701	3,927	△ 6,773		
売上総利益	**3,532**	**999**	**△ 2,533**		
販売費・一般管理費	885	974	88		
営業利益	**2,647**	**25**	**△ 2,621**	**4,200**	**0.6%**
営業外収益	6	14	8		
営業外費用	232	300	67		
経常利益（△損失）	**2,420**	**△ 260**	**△ 2,681**	**3,150**	**ー**
税金等調整前四半期純利益（△損失）	2,420	△ 264	△ 2,685		
親会社株主に帰属する四半期（当期）純利益（△損失）	**1,653**	**△ 277**	**△ 1,931**	**2,150**	**ー**

コメント

□ **売上総利益率**

2026年6月期1Q：24.8% → 2027年6月期1Q：20.3%

・前年同期は高利益率物件の売却により高水準となったものの、当第1四半期は前年通期（19.9%）と概ね同水準を確保

□ **販売費・一般管理費**

・事業拡大に伴う人件費や、子会社の不動産M&Aに伴うのれん償却費等により増加

□ **営業外費用**

・借入残高の増加と金利上昇に伴い、支払利息が増加

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

2027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は、第1四半期に新規竣工・引渡物件がなく、前期物件の戸別決済分2棟20戸を売上計上
- ケーナインは、戸建・タウンハウス分譲やアパート開発販売が好調に推移し、不動産事業の収益を下支え
- ホテル事業は売上高・セグメント利益ともに概ね前年同期並みで推移

(百万円)			2026年6月期 1Q実績 ①		2027年6月期 1Q実績 ②		増減額 ②−①
売上高（連結）				**14,234**		**4,927**	**△ 9,307**
不動産事業		計		14,180		4,873	△ 9,307
〈内訳〉不動産開発販売		小計		13,608		4,321	△ 9,286
都市型賃貸マンション	UN		229戸	10,512	20戸	647	△ 9,865
戸建	K9		3戸	230	4戸	502	272
アパート	K9		0棟	0	3棟	1,008	1,008
タウンハウス	K9		6戸	469	7戸	576	107
用地売却	UN		3件	1,704	0件	0	△ 1,704
	K9		1件	650	6件	1,544	894
建築請負	K9			42		41	△ 0
不動産仕入販売（買取再販）		小計		417		384	△ 32
	K9		2戸	417	1戸	384	△ 32
不動産賃貸・仲介等		小計		155		167	12
	UN			13		43	29
	K9			59		49	△ 10
	UL			81		74	△ 6
ホテル事業		計		53		53	△ 0
セグメント利益※				**2,998**		**444**	**△ 2,553**
不動産事業				2,988		435	△ 2,552
ホテル事業				10		9	△ 1

※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。

UN…アーバネットコーポレーション　K9…ケーナイン　UL…アーバネットリビング

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

2027年6月期第1Q決算　BS

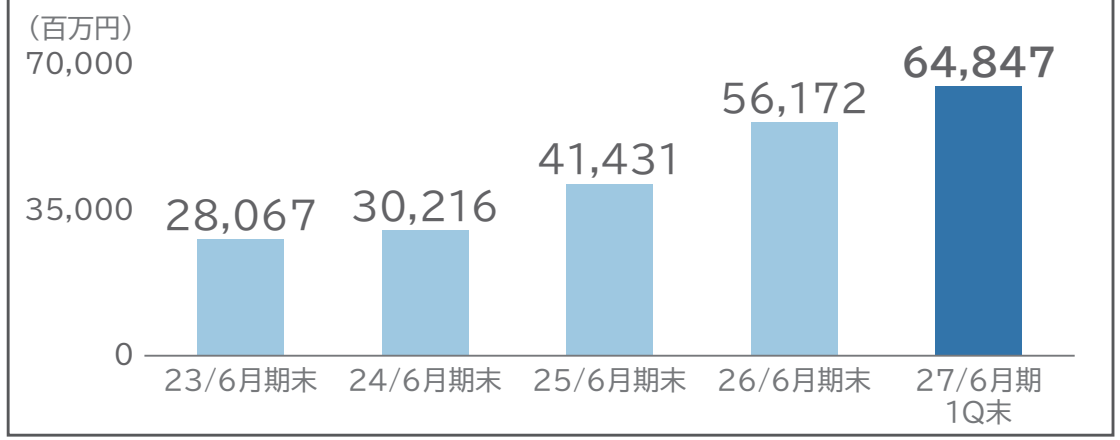
- 将来の売上計上に向けた開発投資が着実に進展し、たな卸資産が増加
- 金融機関との良好な取引関係を背景に、資金調達は順調に推移
- 有利子負債が増加するも、物件引渡しによる資金回収を見据え、適切な財務管理を推進

(百万円)	2026年6月期末	2027年6月1Q期末	対前期末増減
現預金	11,597	10,939	△ 658
たな卸資産*	56,172	64,847	8,675
固定資産（有形・無形）	9,616	9,558	△ 58
投資その他の資産	799	914	114
その他資産	864	803	△ 60
資産 計	**79,050**	**87,063**	**8,012**

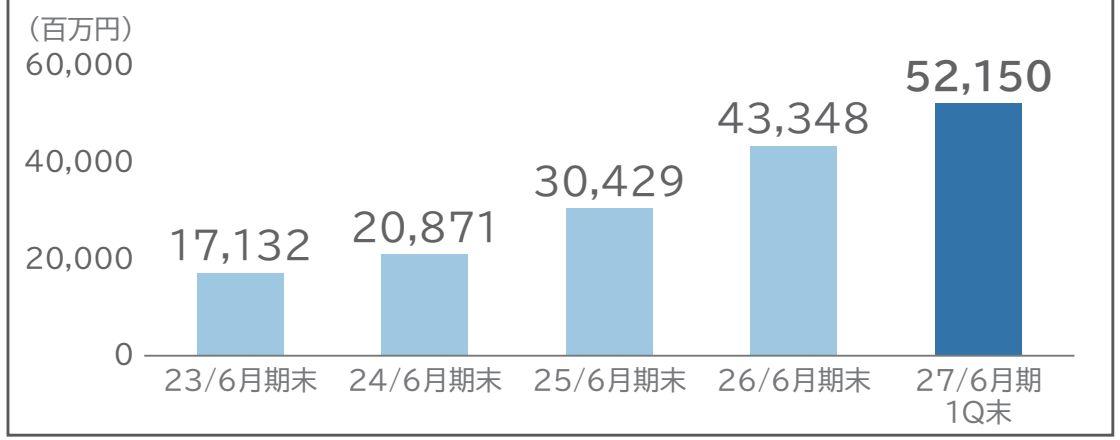
(百万円)	2026年6月期末	2027年6月1Q期末	対前期末増減
有利子負債	54,945	63,089	8,143
その他負債	4,608	5,243	635
負債 計	**59,554**	**68,333**	**8,778**
株主資本	19,496	18,729	△ 766
純資産 計	**19,496**	**18,729**	**△ 766**
負債・純資産 計	**79,050**	**87,063**	**8,012**

* 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

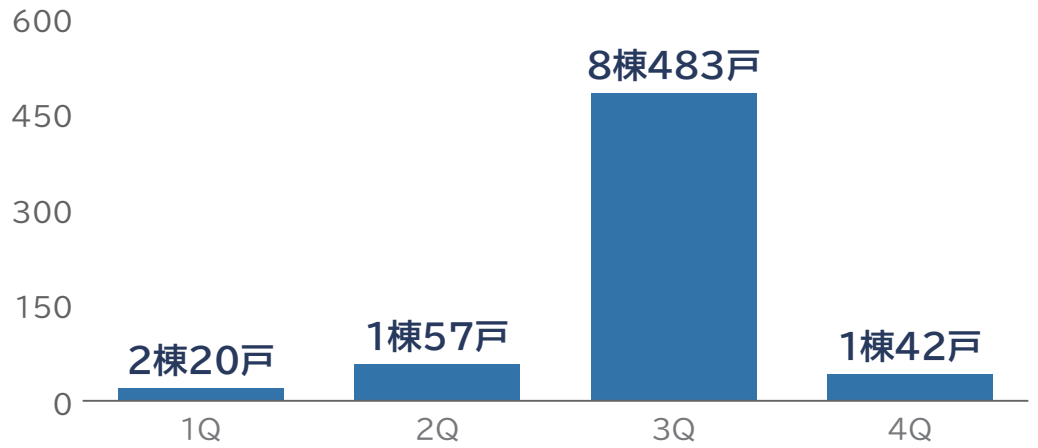
©URBANET CORPORATION Co., LTD. All rights reserved.

都市型賃貸マンション事業の進捗

【販売】	通期販売計画12棟602戸はすべて売却契約締結済みであり、計画に沿って順次引渡しを推進
【仕入れ】	第1四半期は品川区・大田区で計2件の仕入れを実施し、今後の開発案件を着実に確保
【売上計上】	第1四半期は計画上、新規竣工・引渡物件がなく、前期物件の戸別決済分2棟20戸を売上計上

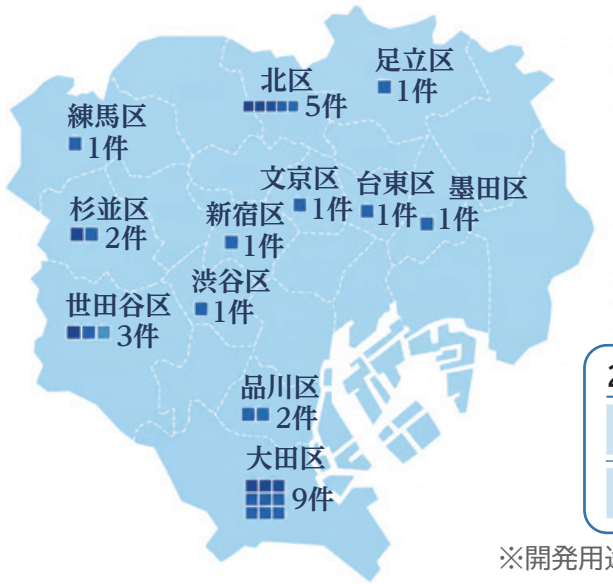
通期販売計画
12棟602戸

四半期別売上計上予定戸数



※1Qは前期物件の戸別決済分。
2Q計上予定18戸は前期物件の戸別決済分。

開発中物件（2026年9月末現在）



23区外の開発中物件	
千葉県	1件
神奈川県	1件

※開発用途は変更になる場合があります。

✔ 販売は計画どおり進捗し、仕入れも順調。売上計上は第3四半期に集中する見通し。

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

ソリューション事業の進捗（1） ホテル開発

- 東京都港区赤坂にて、アパートメントホテルの開発を開始
- 今期は、アパートメントホテル1棟を販売予定（売却契約締結済）



インバウンドを中心として
中長期滞在需要を取り込む



客室は23～58㎡とし、ビジネス利用から家族・グループでの宿泊、中長期滞在まで幅広く対応。交通利便性が高く、官公庁や大使館、企業が集積する赤坂の立地を活かし、インバウンドを中心とした多様な宿泊需要の取り込みを目指します。

赤坂プロジェクト

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。

- 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：50室
- 竣工時期：2028年竣工予定

現在進行中のホテルプロジェクト



〈今期販売予定〉
八丁堀Ⅱ プロジェクト

物件概要（予定）

- 所　在　地：東京都中央区
- 交　　通：JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩4分
  東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅から徒歩5分
  東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩9分
- 客　室　数：16室
- 竣工時期：2026年12月竣工予定



長崎出島プロジェクト



ニセコひらふプロジェクト

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

ソリューション事業の進捗（2） タイムシェア別荘

- 新たな事業領域への展開として、共有持分型タイムシェア別荘「旧軽井沢プロジェクト」を始動
- 2026年7月から第1期先行募集（20口）を開始し、販売は順調。10口追加販売。2027年11月の利用を予定



全体概要

所在地（地番）	長野県北佐久郡軽井沢町大字軽井沢字西高瀬107番1、107番5
交通	JR北陸新幹線「軽井沢」駅から約2.4km
構造	木造平屋建（一部鉄骨造）2棟
専有面積	Villa Lumière 258.54㎡ ／ Villa Calme 179.46㎡
総敷地面積	2,385.5㎡（道路後退部分含む）
建築年月	2027年9月（予定）
利用開始時期	2027年11月（予定）
総口数	60口

物件の特徴

旧軽井沢

歴史と品格を受け継ぐ、日本を代表する別荘地。約2,300㎡超の敷地に広がる、豊かな森に包まれた希少なロケーション。



旧軽井沢銀座通りまで4分

旧軽井沢銀座通りへ徒歩4分。利便性に恵まれながら、四季折々の自然や軽井沢ならではの静謐な空気を身近に感じられる立地。



2棟のプライベートヴィラ

異なる魅力を持つ2棟のプライベートヴィラを共有オーナーとして利用可能。



Villa Lumière
258㎡/3Bedroom 最大8名



Villa Calme
約179㎡/2Bedroom 最大6名

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

株式会社ケーナインの事業進捗

【業績】	第1四半期は売上高・営業利益・経常利益ともに前年同期比2倍超、大幅な増収増益
【進捗】	通期計画に対する進捗率は、売上高40.6%、営業利益46.5%
【仕入れ】	新規用地取得・開発案件の増加により、たな卸資産は前期末比16億87百万円増の115億62百万円

ケーナイン通期計画

売上高 100億円

営業利益 11億円

業績の進捗

単位：百万円

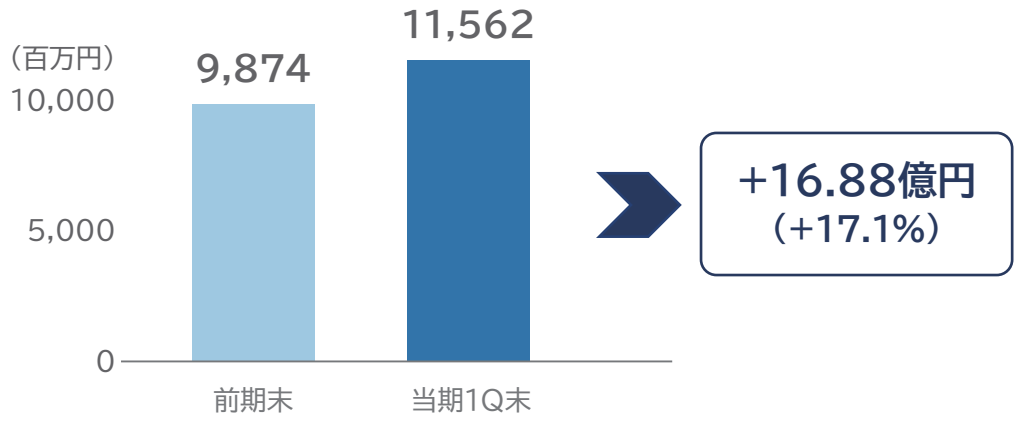
	前期1Q	当期1Q	増減率
売上高	1,868	4,108	+119.9%
営業利益	254	529	+108.1%
経常利益	210	453	+115.4%

売上高 対通期計画進捗率 40.6%

営業利益 対通期計画進捗率 46.5%

たな卸資産の状況

今後の販売に向けた用地取得・開発投資を継続



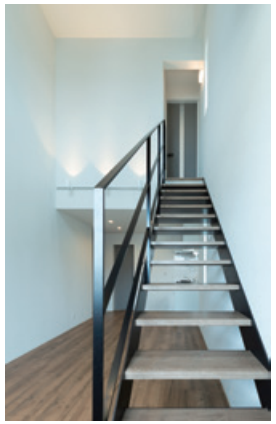
✔ 前年同期比2倍超の増収増益。通期計画に向けて順調に進捗し、仕入れ・開発投資も継続。

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

ケーナインの開発物件（1）







FOLS CLASS三軒茶屋

物件種別:アパート 1棟(5戸)
所　在　地:東京都世田谷区
交　　通:東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩5分
間　取　り:1DK、1LDK
竣　　工:2026年8月竣工







太子堂5丁目アパート

物件種別:アパート 1棟(5戸)
所　在　地:東京都世田谷区
交　　通:東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩10分
　　東急世田谷線「西太子堂」駅 徒歩7分
間　取　り:1R、1DK、1LDK
竣　　工:2026年8月竣工

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

ケーナインの開発物件（2）



FOLS CLASS三軒茶屋Ⅱ

物件種別:アパート 1棟(5戸)
所　在　地:東京都世田谷区
交　　通:東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩9分
　　東急世田谷線「若林」駅 徒歩16分
　　東急田園都市線「池尻大橋」駅 徒歩20分
間　取　り:1SK
竣　　工:2026年9月竣工







FOLS 三軒茶屋

物件種別:戸建 3棟
所　在　地:東京都世田谷区
交　　通:東急田園都市線「三軒茶屋」駅 徒歩8分
　　東急世田谷線「西太子堂」駅 徒歩6分
　　東急世田谷線「若林」駅 徒歩10分
間　取　り:2LDK2S
竣　　工:1号棟:2026年7月竣工
　　2･3号棟:2026年8月竣工

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

サステナビリティへの取り組み　AAC

- 勉学に励む若手芸術家の発掘・支援・育成を目的とした第26回アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション（AAC2026）の最終審査を2026年10月15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「アジールコート下高井戸」のエントランスホールに常設展示

最優秀賞



「帰雲」
向 導
（しゃん だお）
多摩美術大学大学院
美術研究科 彫刻専攻

優秀賞



「ほとり」
北須賀 源己（きたすか げんき）
多摩美術大学大学院 美術研究科 工芸専攻



「結」
大川 琴音（おおかわ ことね）
富山ガラス造形研究所 研究科 1年

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/

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

サステナビリティへの取り組み　仮囲いアート

- 今年8月から、自社ブランドマンション「アジールコート」の建設現場の仮囲いを活用し、学生アーティストの作品を街に発信するプロジェクト「アジール・アート・プロジェクト」を開始
- 第1弾として、「武蔵小山Ⅱプロジェクト」の建設工事の仮囲いに、東京造形大学の楠本 葵さんのグラフィック作品を展示

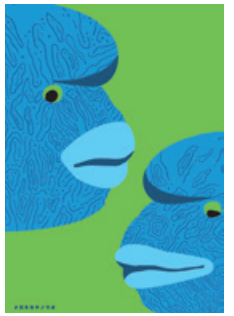
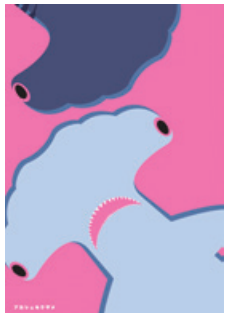


仮囲いに展示した作品と楠本 葵さん

AAP 武蔵小山Ⅱプロジェクト概要

公開期間	2026年8月22日～
公開場所	武蔵小山Ⅱプロジェクト新築工事 仮囲い
テーマ	『海の生きものたちの「大きさ」を知れる絵』 海の生きものたちを実際の大きさでイラスト化しました。 水族館の水槽ごしではわからない、本当の大きさを体感できるアート作品です。 学生アーティスト：楠本 葵 （東京造形大学 グラフィックデイン専攻領域在学、AAC2025ポスターコンペ最優秀賞）



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

URBANET CORPORATION

参考資料

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

2027年6月期　主な事業環境等の認識と対応

- 建設費・金利の上昇に対し、採算性を重視した用地取得とコスト管理により収益確保を図る
- 都内賃料の動向や不動産投資需要を見極めながら、マンション開発・販売を推進
- ホテル開発は、国内外の宿泊需要と投資採算を慎重に見極めながら推進

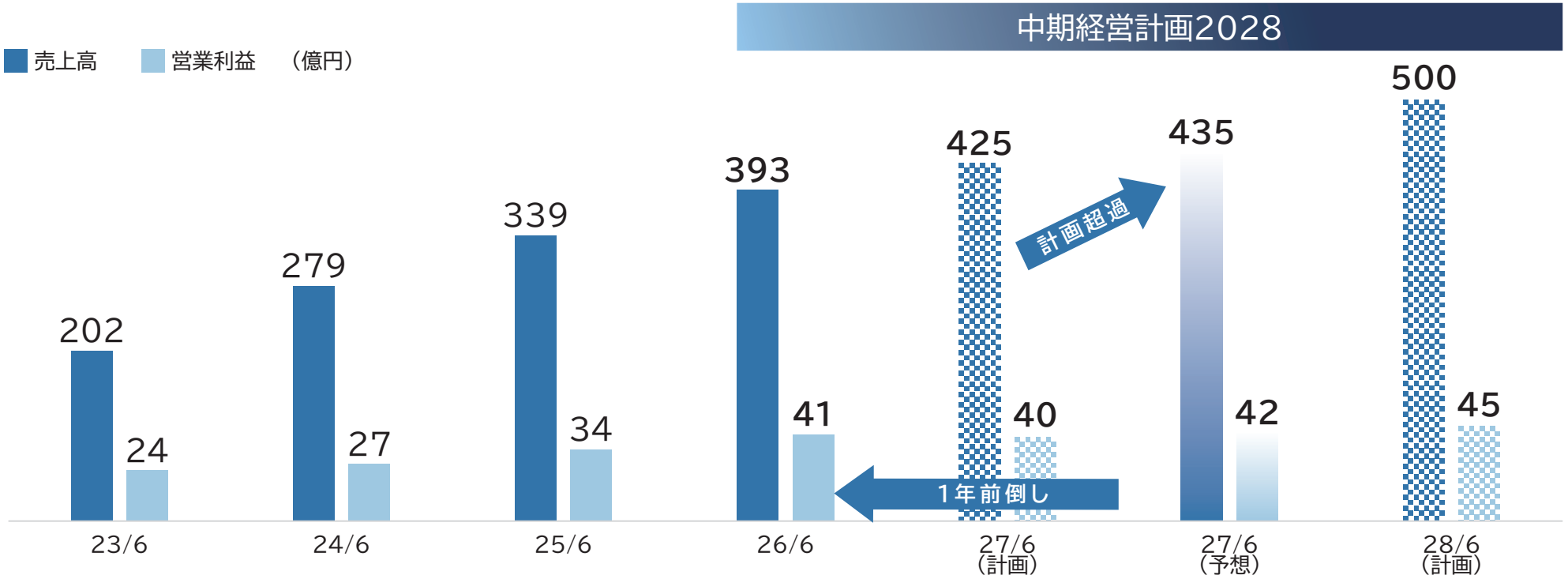
項目	事業環境の認識	当社の対応方針
建設費	資材価格・労務費の高止まりが継続し、建築コストは引き続き高水準	採算性を重視した用地取得と、建築コスト・工期の適切な管理を推進
国内金利	国内金利は上昇基調にあり、不動産開発に係る金融費用への影響を注視	金融機関との良好な関係を維持し、事業収支と資金調達の管理を徹底
都内賃貸住宅市場	東京23区の賃料は都心・駅近を中心に上昇傾向が継続	物件ごとの立地特性を活かし、収益性の高い商品の企画・開発を推進
投資マンション市場	優良物件への投資需要は引き続き底堅い一方、金利・利回り動向を注視	安定した賃貸需要が見込める物件を開発し、販売先と早期に売買契約締結を推進
ホテル・インバウンド	訪日需要は国・地域により変動が見られるものの、宿泊需要は一定の水準を維持	立地・収益性を重視したホテル開発と、国内外の宿泊需要の取り込みを推進

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

中期経営計画2028の進捗状況　計画と業績予想

2027年6月期業績予想は中期計画を超過、営業利益は1年前倒しで達成

(百万円)	連結売上高	連結営業利益	連結経常利益	親会社株主に帰属する連結当期純利益	都市型賃貸マンション等販売戸数
2026年6月期 実績	39,394	4,147	3,135	2,129	593
2027年6月期 予想	43,500	4,200	3,150	2,150	653
2027年6月期 計画	42,529	4,078			

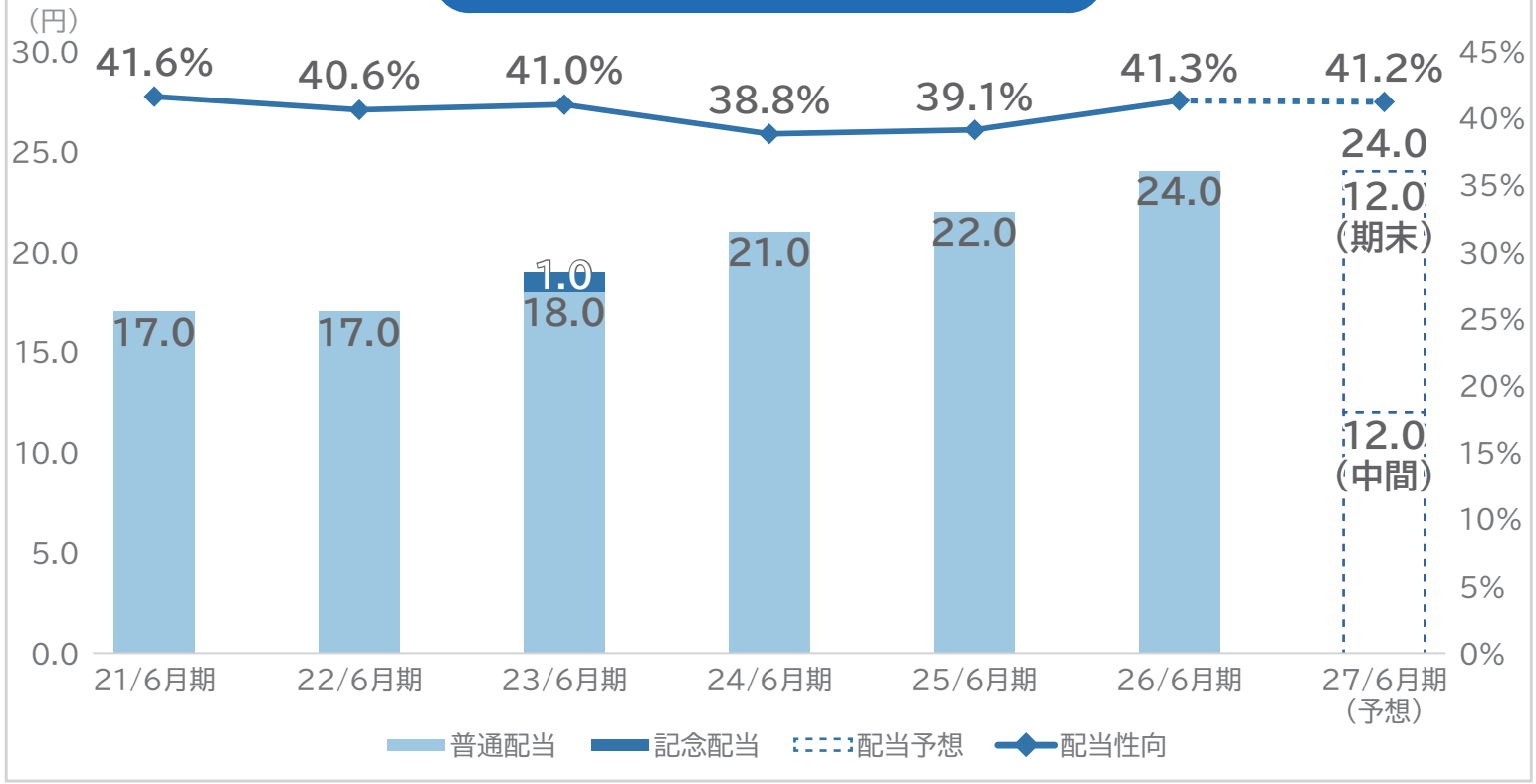


©URBANET CORPORATION Co., LTD. All rights reserved.

株主還元、株主優待

- 配当方針：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
- 2027年6月期の1株当たり配当金は24円を計画

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さまへの感謝の意を表すとともに、株主の皆さまに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月末および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



〈参考〉
YAHOO! JAPANファイナンス
当社株主優待ページ
URL:https://finance.yahoo.co.jp/quote/3242.T/incentive

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

参考資料

会社概要 （2026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	取締役 7名(内社外 3名) 監査役 4名(内社外 3名) 社員 59名 契約等 5名 子会社 45名 **合計 120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



代表取締役会長 兼 CEO **服部 信治** Hattori Shinji

»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)



代表取締役社長 **田中 敦** Tanaka Atsushi

»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)

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

参考資料

株式の状況 （2026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	33,373名

大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率（%）
㈱服部	4,616,000	12.29
みずほ証券㈱	1,000,000	2.66
楽天証券㈱(共有口)	767,400	2.04
㈱日本カストディ銀行(信託口)	658,900	1.75
㈱合田工務店	588,000	1.56
㈱SBI証券	449,688	1.20
服部 弘信	384,000	1.02
服部 信治	350,000	0.93
マイルストーンキャピタルマネジメント㈱	308,700	0.82
㈱明和	280,000	0.75
合計	9,402,688	25.02

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	26,347,715	70.12
その他国内法人	6,595,306	17.55
金融商品取引業者	2,772,539	7.38
外国人	891,490	2.37
自己株式	659,050	1.75
金融機関	308,000	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。）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	9,511,638	25.31
浮動株数	19,158,344	50.99

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

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があることをご承知おきください。

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