

2026年 6月期  
第2四半期  
決算説明会資料

2026年 2月5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)

ホテルアジュール東京蒲田



アジュールコート松濤



メイクス氷川台アジュールコート



FOLS 栗平ヒルズ



# 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2四半期  
決算説明会資料

2026年2月5日

インフレに強い資産である不動産への需要を背景に、特に都心部の優良物件に対する堅調な引き合いにより、全商品(都市型賃貸マンション、アパート、テラスハウス、戸建)で前年同期比増収増益  
 順調な事業用地の仕入れにより、中期経営計画達成に向けた、たな卸資産の積み上げは堅調に推移し、強固な財務基盤も維持

連結売上高

22,304百万円

前年同期比 +180.0%

連結営業利益

3,258百万円

前年同期比 —

連結経常利益

2,842百万円

前年同期比 —

親会社株主に帰属する  
連結中間純利益

1,907百万円

前年同期比 —

たな卸資産

45,678百万円

前期末比 +10.3%

自己資本比率

28.4%

前期末比 +0.6%

※前期2Qは都市型賃貸マンションの竣工・売上計上が4Qに集中していたことにより、前年同期比が+1,000%超となるため、「—」と表示して数値を省略。

# 2026年6月期第2Q決算 PL

- 前期は都市型賃貸マンションの販売が第4四半期に集中していたことから、前年同期比で大幅な増収増益
- 売上高は通期予想に対する進捗率が約6割となり、概ね計画どおりに推移
- 第1四半期に収益性の高い物件を計上したこともあり、通期予想に対する各利益の進捗率は高水準となっているものの、期初計画に織り込み済み
- 現時点では、通期予想に変更はない

(百万円)	2025年6月期 第2四半期	2026年6月期 第2四半期	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	7,965	22,304	14,339	37,044	60.2%	
売上原価	6,458	17,219	10,760			
売上総利益	1,506	5,085	3,579			□ 売上総利益率 2025年6月期2Q：18.9%、2026年6月期2Q：22.8%
販売費・一般管理費	1,405	1,826	421			□ 販売費・一般管理費 事業拡大に伴う人員増、および優秀な人材確保を目的とした給与水準の引き上げにより、人件費が増加 順調な販売により、仲介手数料も増加
営業利益	100	3,258	3,157	3,623	89.9%	
営業外収益	1	8	6			
営業外費用	334	424	89			
経常利益（△損失）	△ 232	2,842	3,074	2,850	99.7%	
税金等調整前中間純利益（△損失）	△ 232	2,824	3,056			
親会社株主に帰属する中間（当期）純利益（△損失）	△ 210	1,907	2,118	1,900	100.4%	
都市型賃貸マンション・戸建等販売戸数	77	341	264	591	57.7%	

## 2026年6月期第2Q決算 セグメント別実績

- 都市型賃貸マンションの販売は計画どおりの進捗
- ケーナインは主力のテラスハウスの販売が好調で、2Qで過去最高の販売戸数を達成
- ホテル事業は、夏の一時期、インバウンドが減少したことが影響し、微減収。修繕等の費用発生もあり、減益

(百万円)	2025年6月期2Q 実績 ①		2026年6月期2Q 実績 ②		増減額 ②-①	備考
売上高 (連結)	7,965		22,304		14,339	
不動産事業 計	7,845		22,185		14,339	
〈内訳〉 不動産開発販売 小計	6,698		21,453		14,755	
都市型賃貸マンション	50戸	2,005	310戸	15,592	13,586	増収：6棟310戸を販売。2Q売上計上の2棟はP7参照。
戸建	6戸	361	7戸	802	441	増収：ケーナインによる建売。P9に竣工物件を紹介。
アパート	11戸	314	8戸	379	65	増収：ケーナインによるアパート1棟販売。1棟8戸を販売。
テラスハウス	10戸	926	16戸	1,323	396	増収：ケーナインの主力商品。詳細はP8参照。
用地売却	5件	2,631	6件	3,040	408	増収：権利調整や整地等による土地のバリューアップ販売が堅調。
建築請負		457		314	△ 143	減収：ケーナインによる建築事業。今期は自社PJ施工やグループ会社からの発注が増加。
不動産仕入販売 (買取再販)	1件	727	2件	417	△ 310	減収：前年同期に大型物件の買取再販があったため。
不動産賃貸・仲介等		419		314	△ 105	減収：前期に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によるもの。
ホテル事業		119		119	△ 0	横ばい：ホテルアジュール東京蒲田の宿泊料。稼働状況、ADRは堅調。
セグメント利益*	895		4,127		3,232	
不動産事業	864		4,101		3,236	増益：不動産開発販売の増収および利益率の高い物件販売によるもの。
ホテル事業	30		25		△ 4	減益：改修等の費用発生によるもの。

\*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2Q決算 BS

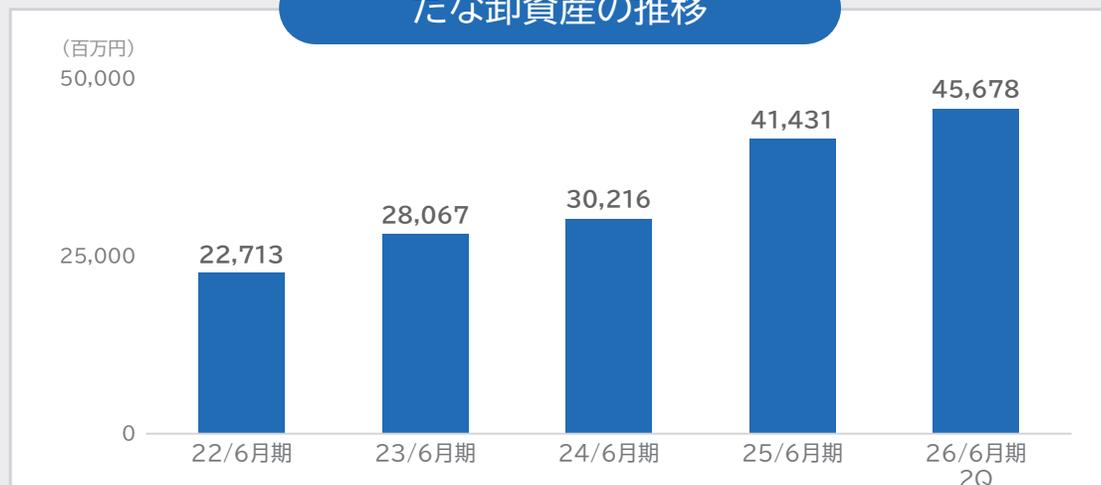
- 中期経営計画達成に向けた将来への仕込みとして用地仕入れを推進していることから、たな卸資産が増加
- 金融機関との信頼関係を背景に、資金調達は順調
- 第2四半期の利益積み上げおよび新株予約権行使により純資産が増加し、安定的な財務基盤を維持・強化

(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 2Q期末	対前期末 増減
現預金	11,423	13,644	2,221
たな卸資産*	41,431	45,678	4,246
固定資産（有形・無形）	7,750	8,278	528
投資その他の資産	824	805	△19
その他資産	892	910	18
<b>資産計</b>	<b>62,322</b>	<b>69,317</b>	<b>6,995</b>

(百万円)	2025年6月 期末	2026年6月 2Q期末	対前期末 増減
有利子負債	41,852	46,411	4,558
その他負債	3,121	3,219	97
<b>負債計</b>	<b>44,974</b>	<b>49,630</b>	<b>4,655</b>
株主資本	17,347	19,687	2,339
新株予約権	0	—	△0
<b>純資産計</b>	<b>17,347</b>	<b>19,687</b>	<b>2,339</b>
<b>負債・純資産計</b>	<b>62,322</b>	<b>69,317</b>	<b>6,995</b>

\* 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

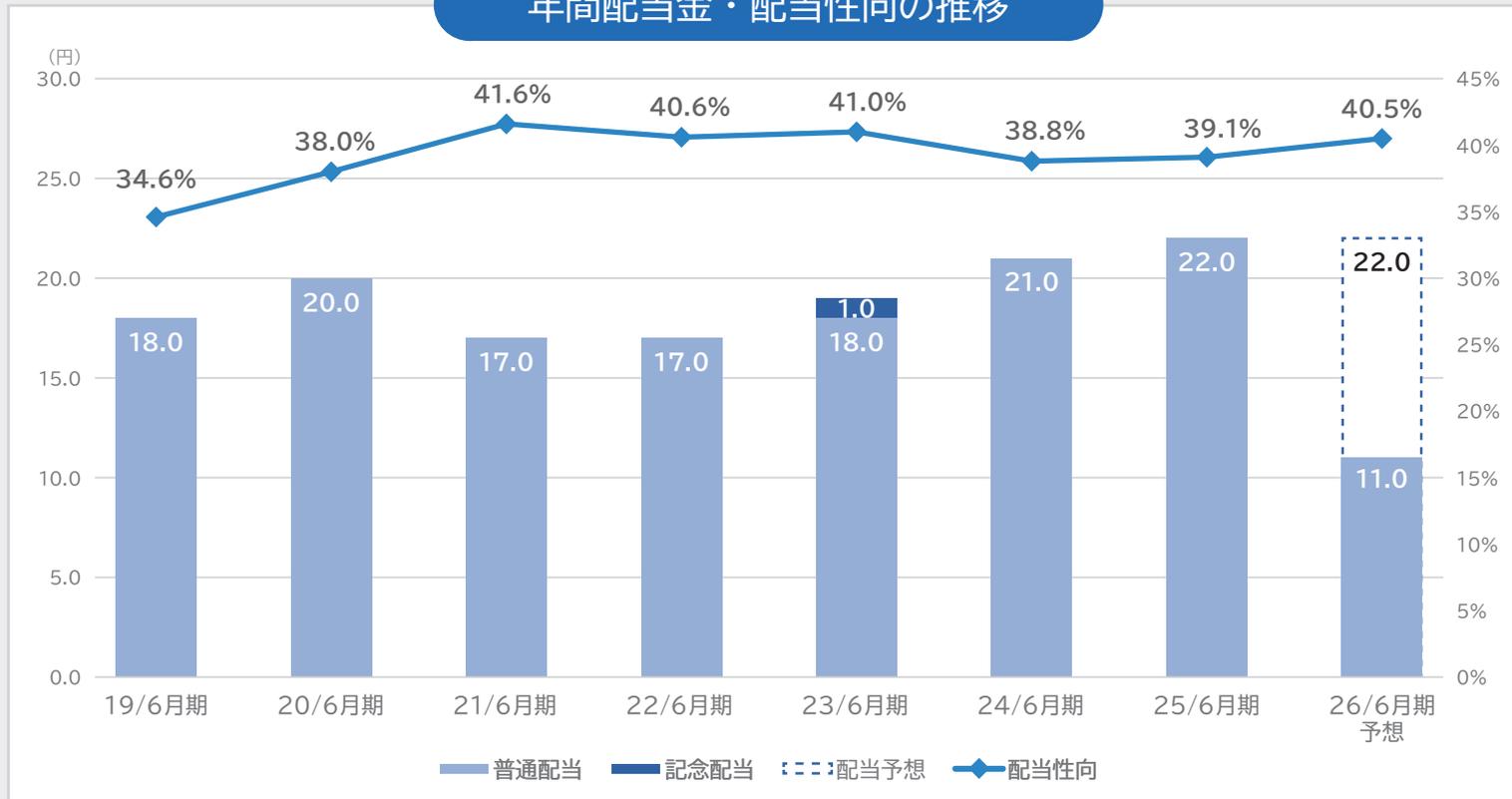


※ネット有利子負債 = 有利子負債 - 現預金

# 株主還元、株主優待

■ 2026年6月期の配当は1株当たり中間配当金11円を実施、期末配当金は11円、年間配当金は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、株主の皆様にご当社株式への投資の魅力に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>



# タイムシェア別荘事業用地取得 — 旧軽井沢愛宕山プロジェクト —

- 2025年11月に、国内外富裕層向け不動産開発(タイムシェア別荘)事業用地として長野県の旧軽井沢エリアで土地を取得
- 国内有数の高級別荘地として人気の軽井沢においては、富裕層による滞在需要の増加が顕著で、国内外投資家からの高い注目
- 本物件は、旧軽井沢銀座通りにほど近い立地でありながら、四季の味わいを感じる旧軽井沢の歴史と原風景が息づく別荘地の一画
- 中期経営計画への寄与が予定されるプロジェクト

<物件概要>

計 画 名: (仮称)旧軽井沢愛宕山プロジェクト  
 所 在 地: 長野県北佐久郡軽井沢町  
 土地面積: 2,384㎡〔登記簿記載面積〕  
 設 計: 建築家・デザイナー 山下泰樹氏



※パースは開発中のものであり、完成版とは異なる可能性があります。

© DRAFT All Rights Reserved

## 【事業投資の背景】

- ・旧軽井沢: 国内外から選ばれる日本有数の高付加価値リゾート
- ・首都圏から新幹線約1時間強、四季観光・長期滞在ニーズが強い  
 → 軽井沢は通年型リゾート。タイムシェア別荘との相性が良い (長期・分散滞在)
- ・軽井沢町の観光需要はコロナ禍の令和2年度を底に、回復基調
- ・高い需要に対し、宿泊供給は限られているため、宿泊単価上昇傾向  
 → タイムシェア型の別荘を所有することで、ハイシーズンでの固定日宿泊が可能

■ 軽井沢町の観光客の推移 (利用者延数)

※人数の横は割合(%) 単位:千人

年度 \ 季節別	春(3・4・5月)	夏(6・7・8月)	秋(9・10・11月)	冬(12・1・2月)	計
令和2	270 (5.6)	2,180 (44.9)	1,777 (36.6)	625 (12.9)	4,852 (100.0)
令和4	987 (13.5)	3,168 (43.3)	2,052 (28.0)	1,113 (15.2)	7,320 (100.0)
令和5	1,180 (15.2)	3,383 (43.7)	2,050 (26.4)	1,136 (14.7)	7,749 (100.0)
令和6	1,208 (15.1)	3,433 (42.9)	2,152 (26.9)	1,212 (15.1)	8,005 (100.0)

■ 軽井沢町の宿泊施設の推移

資料: 軽井沢観光協会 各年1月1日現在

	令和2年		令和5年		令和6年		令和7年	
	軒数	収容人員	軒数	収容人員	軒数	収容人員	軒数	収容人員
ホテル	51	9,107	53	8,251	56	8,352	58	7,600
旅館	11	511	12	499	10	421	9	330
ペンション	57	1,423	49	1,139	53	945	40	870
民宿	15	778	14	760	13	728	13	728
会員制	2	1,405	3	1,652	3	1,913	3	1,913
計	136	13,224	131	12,301	135	12,359	123	11,441

出典: 軽井沢町 令和6年観光統計

# 不動産開発販売 都市型賃貸マンション 竣工物件



- アジュールコート都立大学は  
1LDKから3LDKまで幅広く取り揃え、シングルからファミリー層まで多様なライフスタイルに対応する。ルーフバルコニー付き住戸やメゾネットタイプなど様々なタイプがあり、お客様の好みに合わせた住まい選びが可能
- アジュールコート王子は  
複数路線が利用可能な「王子」駅徒歩圏の利便性に加え、単身者・共働き世帯向けの効率的な住戸プランと、水辺をイメージしたエントランスデザインが特徴



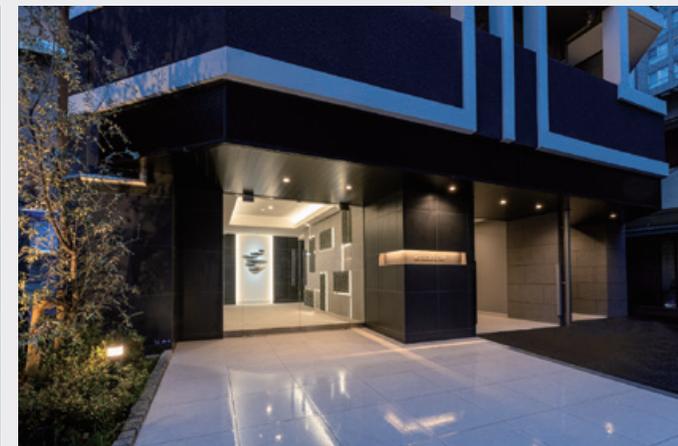
アジュールコート都立大学

所在地:東京都目黒区中根  
 交通:東急東横線「都立大学」駅 徒歩7分  
 東急東横線「自由が丘」駅 徒歩12分  
 構造・規模:鉄筋コンクリート造  
 地上3階 地下1階建 45戸  
 竣工:2025年10月



アジュールコート王子

所在地:東京都北区王子  
 交通:東京メトロ南北線「王子」駅 徒歩4分  
 JR京浜東北線「王子」駅 徒歩6分  
 都電荒川線「王子駅前」駅 徒歩7分  
 構造・規模:鉄筋コンクリート造  
 地上10階建 36戸  
 竣工:2025年11月



# ケーナインの販売状況① 第2Q業績、テラスハウス竣工物件

【2026年6月期第2四半期 業績】

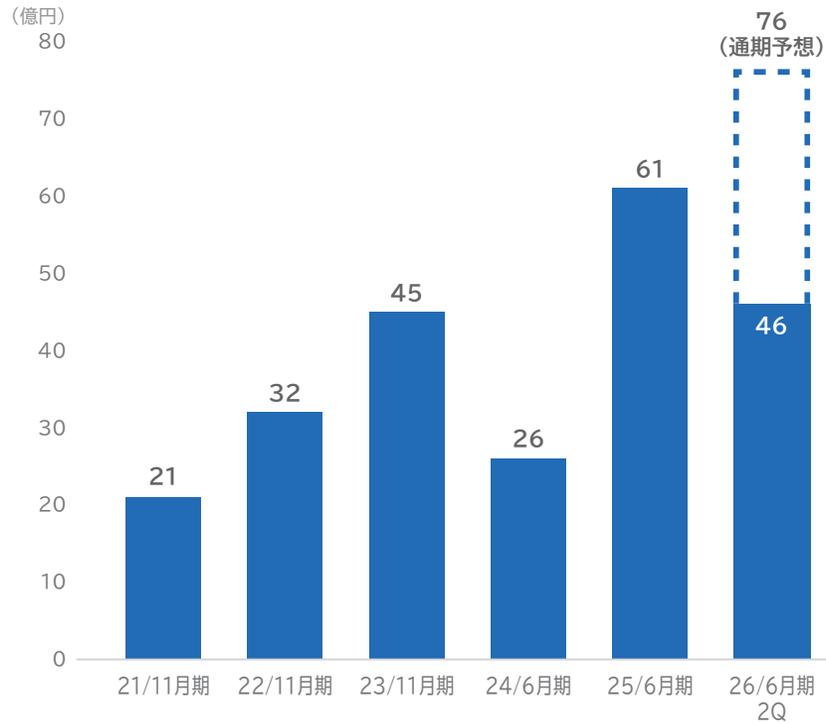
売上高 46億円、営業利益 6億円

(内訳)

戸建7戸、テラスハウス16戸、アパート1棟、用地売却3件、  
建築請負、買取再販2件等

- テラスハウスは引き続き、販売好調
- 自社内に施工部門を有する強みを活かし、都心の一等地でありながら、開発が難しい旗竿地などの土地を独自に取得し、自社開発
- 販売後の建物管理は同じグループ会社のアーバネットリビングが担当

## 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

## テラスハウス 竣工物件



### リムテラス弦巻ザ・クラス

所在地: 東京都世田谷区  
 交通: 東急世田谷線「上町」駅 徒歩10分、東急田園都市線「桜新町」駅 徒歩11分  
 総戸数: 4戸  
 竣工: 2025年10月

## ケーナインの販売状況② 戸建・アパート竣工物件

- 「Fols(フォルス)」:戸建 ブランド名  
 特徴:①不動産・建築双方の観点から土地のポテンシャルを最大限に活かすプランニング  
 ②自社施工の強みを生かした商品選定やコストメリットを最大限に発揮  
 ③ZEH水準
- 「Fols Class(フォルス クラス)」:アパート ブランド名  
 特徴:賃貸経営の可能性を最大限に引き出すため、工法にとらわれず、オーナー様の目的や土地条件に応じた最適な提案を重視

### 戸建 (建売)



#### Fols 緑が丘

所在地:東京都目黒区  
 交通:東急大井町線「自由が丘」駅 徒歩8分  
 間取り・棟数:4LDKタイプ、2棟  
 竣工:2025年10月

#### Fols 砧

所在地:東京都世田谷区  
 交通:小田急線「祖師ヶ谷大蔵」駅 徒歩11分  
 間取り・棟数:4LDKタイプ、3棟  
 竣工:2025年10月

### アパート



#### Fols Class 阿佐ヶ谷

所在地:東京都杉並区  
 交通:JR中央線「阿佐ヶ谷」駅 徒歩5分  
 構造・規模:鉄筋3階建 9戸  
 竣工:2025年11月

# トピックス

## 「アーバネット防災プログラム」が国立環境研究所HPに気候リスク管理の事例として掲載



- 当社が推進する「アーバネット防災プログラム(台風対策)」が、国立環境研究所の気候変動適応情報プラットフォーム「A-PLAT」において、気候リスク管理の事例として掲載
- 当社が開発する都市型賃貸マンションにおいて、強風対策・豪雨対策・停電対策の3点を強化することを目的に、2020年1月に策定
- これらの取り組みが、気候変動への適応を推進する事例として評価

気候変動適応情報プラットフォーム(A-PLAT)

環境省と国立研究開発法人国立環境研究所が運営する、気候変動の影響と適応策に関する総合情報サイト。

気候変動による豪雨・台風の強大化、猛暑、自然災害の増加などに対し、国・自治体・企業・研究機関・市民がどのように備え、適応していくかを支援することを目的としています。

当社紹介ページURL:

[https://adaptation-platform.nies.go.jp/private\\_sector/riskmgmt/risk-029.html](https://adaptation-platform.nies.go.jp/private_sector/riskmgmt/risk-029.html)



アーバネット防災プログラムの1つ「止水板」

対応するSDGsの目標



## 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(以下、「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
- 当社では、SDGs(持続可能な開発目標)の重点活動の一環として、こうした難民の方々を支援するために、国連UNHCR協会への寄付を継続



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



ヨルダンのザータリ難民キャンプ。凍える冬の間、子どもたちは小さなシェルターの中で希望をつなぎます。  
© UNHCR/Shawkat Alharfoush画像提供：国連UNHCR協会

# AAC2026ポスターコンペ開催



- AAC2026ポスターコンペ(当社が主催する学生限定立体アートコンペ「アート・ミーツ・アーキテクチャー・コンペティション」(AAC)のポスターデザインを募集するコンペ)を開催
- ポスターコンペの最優秀作品は、今年度のAACの募集告知用ポスターとして、今年4月(予定)から全国の美大・芸大、美術館、ギャラリー等に掲示
- 当社は、AACを通じて、美術(立体・デザイン)を学ぶ優秀な学生を発掘、支援を継続

## 〈募集概要〉

募集期間:2025年11月17日~2026年1月25日

最終審査:2月17日

賞金:最優秀賞(1点)20万円、入選(数点)3万円

※最優秀賞は、特典として、審査員による個別のデザイン指導を受け作品のブラッシュアップ



## 〈審査員〉



田中 せり / 審査員長  
アートディレクター  
グラフィックデザイナー



和田 彩花  
タレント



服部 信治  
主催会社  
代表取締役会長 兼 CEO



**AAC 2026 学生限定ポスターコンペ / POSTER COMPETITION FOR STUDENT**

募集内容 第26回学生限定・立体アートコンペティション「ART MEETS ARCHITECTURE COMPETITION (AAC) 2026」の募集告知ポスター

募集期間 2025年11月17日(月)から2026年1月25日(日)まで 審査員 田中せり 和田彩花 服部信治

賞 最優秀賞(1点)20万円/入選(数点)3万円  
 応募資格 全国の大学、大学院、短期大学、専門学校、高校等で美術、芸術、デザイン、建築、芸術関連を学んでいる学生(※学生本人)

応募方法 応募資格に、プロフィールの申請が必要(2025年11月17日~12月31日)

ポスターの採点や学生選出は、2026年2月の学生限定コンペにて実施します

※お問い合わせ先: 主催会社 代表取締役会長 兼 CEO 服部 信治  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 URBANETビル4F  
 TEL 03-6262-1111 FAX 03-6262-1112

主催 株式会社アーバンネットワーク (東証1部上場企業)  
 協賛 和田彩花 AACE実行委員会  
 〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1 URBANETビル4F  
 TEL 03-6262-1111 FAX 03-6262-1112

募集告知ビジュアルはAAC2024ポスターコンペ最優秀賞受賞 北田恵一さん(武蔵野美術大学在学中)が担当

## IR活動の充実

持続的な成長と企業価値の向上を目的に、株主および投資家の皆様との対話を促進するなど、積極的なIR活動を展開

### ■ 投資家DAIBOUCHOU氏との対談

投資家の視点で、当社のビジネスモデルや最近の事業動向、成長戦略について鋭い質問をされるDAIBOUCHOU氏に服部会長が回答

【公開ページURL】

動画:<https://youtu.be/HMUnzwbJho0>

文字起こし:[https://ssl4.eir-parts.net/doc/3242/ir\\_material/265795/00.pdf](https://ssl4.eir-parts.net/doc/3242/ir_material/265795/00.pdf)



### ■ ラジオNIKKEI「企業トップが語る！威風堂々」に出演

アナリスト藤本誠之氏が独自の視点で、服部会長に事業展望や、経営哲学などについてインタビュー

ラジオNIKKEI「企業トップが語る！威風堂々」

<https://www.radionikkei.jp/ifudodo/20251224.html>

\*音声は、リンク先ページの「ポッドキャストアプリで聴く」の中から、「Apple Podcasts」又は「Spotify」を選択しますと、2025年12月24日放送分の当社出演回をお聴きいただけます。



# 参考資料

# 会社概要 (2025年12月末現在)



設 立	1997年7月														
資 本 金	3,967百万円														
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 不動産開発販売                     <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>・事業用地の仕入販売等</li> </ul> </li> <li>▶ 不動産仕入販売                     <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>▶ その他不動産事業                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産賃貸業等</li> </ul> </li> <li>▶ ホテル事業</li> <li>▶ 第二種金融商品取引業</li> </ul>														
役 職 員 数	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>取締役</td> <td style="text-align: right;">9名(内社外 3名)</td> </tr> <tr> <td>監査役</td> <td style="text-align: right;">3名(すべて社外)</td> </tr> <tr> <td>社員</td> <td style="text-align: right;">55名</td> </tr> <tr> <td>契約等</td> <td style="text-align: right;">4名</td> </tr> <tr> <td>子会社</td> <td style="text-align: right;">39名</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right;">110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	55名	契約等	4名	子会社	39名	<hr/>		合計	110名
取締役	9名(内社外 3名)														
監査役	3名(すべて社外)														
社員	55名														
契約等	4名														
子会社	39名														
<hr/>															
合計	110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 <span style="float: right;">他1社</span>														



▶▶ 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	37,574,100株
株主総数	34,149名

## >> 大株主（上位10位）

株主名	持株数(株)	持株比率(%)
(株)服部	5,616,000	14.95
(株)日本カストディ銀行(信託口)	658,900	1.75
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	607,400	1.62
(株)合田工務店	588,000	1.56
服部 弘信	384,000	1.02
服部 信治	350,000	0.93
奥田 周二	321,300	0.86
マイルストーンキャピタルマネジメント(株)	309,600	0.82
(株)明和	280,000	0.75
野村信託銀行(株)(投信口)	273,000	0.73
合計	9,388,200	24.99

## >> 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	26,807,030	71.34
その他国内法人	7,652,601	20.37
外国人	1,552,477	4.13
自己株式	659,049	1.75
金融商品取引業者	582,443	1.55
金融機関	320,500	0.85
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	9,520,249	25.34
浮動株数	18,965,378	50.47

## 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。