企業研究 vol.271

アーバネットコーポレーション

売上279億円、開発物件多様化

東京23区で投資用ワンルームマンションの開発を行うアーバネットコーポレーション（東京都千代田区）は2024年、大きく動いた。M&A（合併・買収）に乗り出し、開発・建築会社を買収。老人ホームの開発に着手した。戸建て賃貸やホテルなど商品の拡充にも取り組む。社長に就任し2年たち、采配を振るう田中敦社長に話を聞いた。

田中 敦 社長(55)

過去最高の業績 前期比38％増

――24年6月期は大きく売り上げが伸びました。

前期比38％増で過去最高の279億6500万円を売り上げました。そのうち、不動産の開発・販売事業が277億4700万円と約99％を占めます。残りがホテル事業で2億1800万円です。営業利益も過去最高で前期比12・2％増の27億2600万円です。主軸の開発事業は賃貸マンションが9割で、1棟あたり平均50戸程度、販売価格は15億～25億円です。

――売り上げ伸長の要因は何でしょうか。

まず、1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の収益不動産の需要が国内外の投資家に手堅いという点があります。24年6月期には計画より61戸多く、712戸を販売することができました。さらに2月にM&Aを行い、子会社化したケーナイン（東京都世田谷区）の売り上げが入ってきたことも大きいです。同社は実需向けの分譲テラスハウスや戸建ての建築をメインにするデベロッパーですが、24年6月期は売上高27億円でした。

――今期の見込みは。

今期は年間通してケーナインの売り上げも加算され、ホテル事業も順調です。25年6月期の売り上げは320億円を計画しています。若手社員による仕入れが順調ですでに8件で決済や契約が完了しています。

人員採用を強化 給与水準11・1％増

――社員の採用・育成強化は社長就任時に表明していましたね。

人員強化はずっと課題でした。当社は長年、少数精鋭を重視し事業を展開してきました。少数で働くことは意思疎通がしやすいというメリットがありますが、攻めに転じることが難しいというデメリットもありました。従来はそれでも売り上げを伸ばしていくことはできましたが、さらに成長していくためには人員を増やさなければならない段階にきています。そこで、本社を従来から2倍の広さがあるオフィスへ移転。給与体系や評価制度を改め、採用を強化しています。

――給与体系や評価制度はどのように変えたのですか。

25年6月期より新人事制度を導入し、さまざまな制度を取り入れました。その結果、給与水準は全体で11・1％増となりました。階級や職位を改め、それに応じた給与を明確化。社員がどこまで昇進すれば年収がいくらになるのかわかりやすくしました。さらに福利厚生を手厚くし、家賃補助や、社員への株式の給付制度を開始しました。

――社員は何人増えましたか。

24年1月からすでに50人を中途採用し、グループ全体で93人になりました。専門的な人員を拡充し、開発する物件の幅を広げていく必要があると考えています。従来の都市型の投資用ワンルームマンション以外の物件の開発を担当する事業創発部をつくり、5人を配置しました。

老人ホームに参入 M&Aを積極活用

――具体的にどのように開発物件の幅を広げるのですか。

社会的要請の高い介護付き有料老人ホームや戸建て賃貸、ホテルの開発を行っていく計画です。介護付き有料老人ホームはすでに京王電鉄京王線千歳烏山駅から徒歩10分の場所で開発に着手しています。介護事業を行うチャーム・ケア・コーポレーション（大阪市）と老人ホーム事業で実績のある大和ハウス工業（同）と提携。運営をチャーム・ケア・コーポレーションが、設計・施工を大和ハウス工業が行い、25年12月に竣工予定です。

◀開発を進める老人ホームのパース図

――御社の今までの投資用ワンルームマンション商品とどうすみ分けていくのでしょうか。

駅から徒歩10分以内の土地では、単身者をターゲットにした利便性の高い都市型賃貸マンションを中心に開発。駅から10分以上離れるようであれば、老人ホームや戸建て賃貸を開発。商品の間取りを工夫するなど、適切な付加価値を与えることで、競争力を高めます。駅から近くても土地価格が高い場合は採算が取りやすいホテルなど収益性の高いアセットを優先して開発し、効率的な土地活用をしていきます。

――今後の事業計画を教えてください。

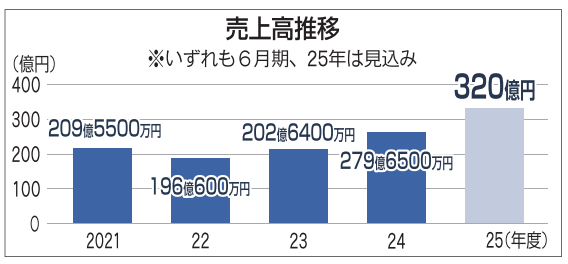
さらに加速度的に売り上げを伸ばしていけると見込んでいます。比較的規模の大きい物件の場合、どうしても開発スパンが長くなり、短期間で業績を上げていくことは難しいです。小規模物件の開発を強みとし、仕入れから売却までのスパンが短いケーナインのグループ化により、さらに成長のスピードを上げることができるとみています。

――これからの経営方針は。

都市型賃貸マンションに加え、少子高齢化社会のニーズに対応する、介護施設や高齢者向け住宅の開発など幅広いアセット開発や、インバウンド（訪日外国人）需要を見据えたホテル事業の拡大などに取り組みます。そのための手段として、M&Aを積極的に活用していこうと考えています。これからも社会のニーズをいち早く捉え、ものづくりにこだわるデベロッパーとして顧客に最高の価値を提供することで、社会に貢献する企業を目指します。

社長プロフィール

1969年4月28日生まれ。東京都出身。98年にアーバネットコーポレーションに入社。2003年に取締役に就任。15年には不動産個別分譲販売や賃貸仲介事業を行う子会社のアーバネットリビングの社長に着任。22年にアーバネットコーポレーションの社長に就いた。



※アーバネットコーポレーション提供データを基に全国賃貸住宅新聞で作成

会社概要

社　　名：アーバネットコーポレーション
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
設　　立：1997年7月
資 本 金：29億5600万円
事業内容：不動産の開発・販売事業、ホテル事業など

賃貸保証と退去立会いがセットの新プラン！
ダッダッダ・カーポ♪
退去立会い
債務の確定
原状回復＆保証
退去に関する業務
「まるなげ」できます！
da,ca-po
信用・信頼を積み重ねる
賃貸保証をご提供いたします。
株式会社ダ・カーポ
〒104-0032 東京都中央区八丁堀 1-9-6
吉半八重洲通りビル 5 階
TEL：03-6454-4190　FAX：03-6454-4199
https://daca-po.co.jp　mail：info@daca-po.co.jp
家賃債務保証業者登録番号　国土交通大臣（2）第27号