

# 2024年3月期 決算説明資料

私たちは、世界一お客様に愛される  
ビジョナリー・カンパニーを目指しています

2024年5月10日



経営企画部長の平原です。

私からは、30ページまでの業績実績と予想についてご説明し、

続いて、社長の齋藤から今後の成長戦略として、次期中期経営計画についてご説明申し上げます。

# サマリー



## 2024年3月期 通期実績

- ・営業利益、経常利益、当期純利益とも、過去最高を更新
- ・2月8日開示の修正業績予想を達成、更に2円増配して期末配当は32.0円(通期58.0円)
- ・物件仕入れも順調に拡大、過去最高となる年間500億円超の仕入れ

## 2025年3月期 業績予想

- ・中期経営計画の最終年度を迎え、
- ・定量目標の売上1,000億円、経常利益200億円の達成を目指す
- ・高い収益性(経常利益率20%)と資本効率(ROE10%以上)を継続
- ・一株あたり配当金は、前期比 8円増の通期 66.0円/株(中間 33.0円、期末 33.0円)と予想

## 次期中期経営計画 2026/3期~2028/3期

- ・基本方針は、お客様視点のものづくりと心温かいサービスで、本業連携多角化を推進し、社会課題の解決に取り組む
- ・最終年度の目標は、売上1,350億円、経常利益270億円(経常利益率20%、ROE10%以上)

本日のご説明に関するサマリーです。

上段の24年3月期の通期実績は、売上高は前期に次ぐ2番目、利益面で過去最高を更新しました。期末配当予想も2月発表の修正業績予想から2円増配の通期58円の予定です。同時に物件仕入では、持続的成長に向け、過去最高の年間500億円超という高い水準を達成しました。

中段の25年3月期の通期業績予想は、現行中計の最終年度で、前期のROEの水準を維持しつつ、定量目標である売上1,000億円、経常利益200億円を目指します。

下段の次期中計は、事業環境の変化に対して機動的・弾力的に対応するため、5年から3年に期間を短くしました。

そして、中長期的に一貫した経営方針の下で市場との対話と持続的な成長を図るため、一年前倒しで発表いたしました。

# 目次

1. 2024年3月期 通期実績	P. 3
2. 2025年3月期 業績予想	P.16
3. 次期中期経営計画	P.31
4. ビジネスモデル	P.58
5. 参考資料	P.69



## 2024年3月期 通期実績



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudoushan Co., Ltd. All Rights Reserved.



## 2024年3月期 通期業績ハイライト



営業利益、経常利益、当期純利益ともに過去最高を更新、経常利益率は20%超  
年間配当は、前期48.0円から10円増配し、58.0円(予想)へ

(単位:百万円)

	実績	利益率	前期比	増減率	業績予想 (2024年2月8日発表)	達成率
売上高	79,868	—	▲2,909	▲3.5%	79,000	101.1%
営業利益	17,600	22.0%	+2,694	18.1%	16,700	105.4%
経常利益	17,374	21.8%	+2,651	18.0%	16,500	105.3%
当期純利益※	11,917	14.9%	+304	2.6%	11,600	102.7%

※親会社株主に帰属する当期純利益

配当	修正後配当予想	修正前配当予想 (2024年2月8日発表)	期初予想 (2023年5月12日発表)	前期実績
中間配当	26.0円	26.0円	26.0円	23.0円
期末配当	32.0円	30.0円	26.0円	25.0円
計	58.0円	56.0円	52.0円	48.0円

- 不動産再生事業は、累計25件(NY2件、小口所有商品1件含む)を販売して業績に貢献、年間仕入れ額も過去最高
- 不動産サービス事業は、貸会議室運営面積の拡充、LM支店網の増強、PMの受託棟数増、サブリースの受託面積の増加などが業績に寄与
- ホテル・観光事業は、開発事業では減収増益、運営事業では旅行需要の戻り、インバウンド回復の影響が大きく、稼働率・客室単価ともに向上し、大幅に増収増益

続いて、通期の業績ハイライトです。

左上の表にある売上高利益率21.8%が赤文字である理由は、4期ぶりの20%台の回復を意味しております。

中段の年間の配当予想については、前年実績48円から10円増え、58円に上方修正いたしました。

下段は事業別実績です。

リプランニング事業が、期初予算通りの実績で堅調。不動産サービス事業では、貸会議室事業が躍進。また、リーシング事業では新橋と池袋の2拠点を増やし、地域密着力を強化しました。

最後に、ホテル・観光事業が、開発と運営の両面で前年比大幅な増益となりました。

今期が現行中計の最終年度となる当社グループは、経営理念の実現を通して社会課題の解決に努めつつ、持続的な企業価値の最大化に挑戦してまいります。

## 連結業績の推移



各利益段階で最高益を更新、一株当たり当期純利益も過去最高

(単位:百万円)

	2020年 3月期	2021年 3月期	2022年 3月期	2023年 3月期	2024年 3月期
売上高	73,218	59,632	71,251	82,777	79,868
営業利益	16,571	7,912	12,127	14,905	17,600
経常利益 (売上高経常利益率)	16,127 (22.0%)	7,524 (12.6%)	12,215 (17.1%)	14,722 (17.8%)	17,374 (21.8%)
親会社株主に帰属する 当期純利益	10,666	4,274	7,415	11,612	11,917
1株当たり当期純利益	219.03円	87.77円	152.26円	238.98円	245.50円

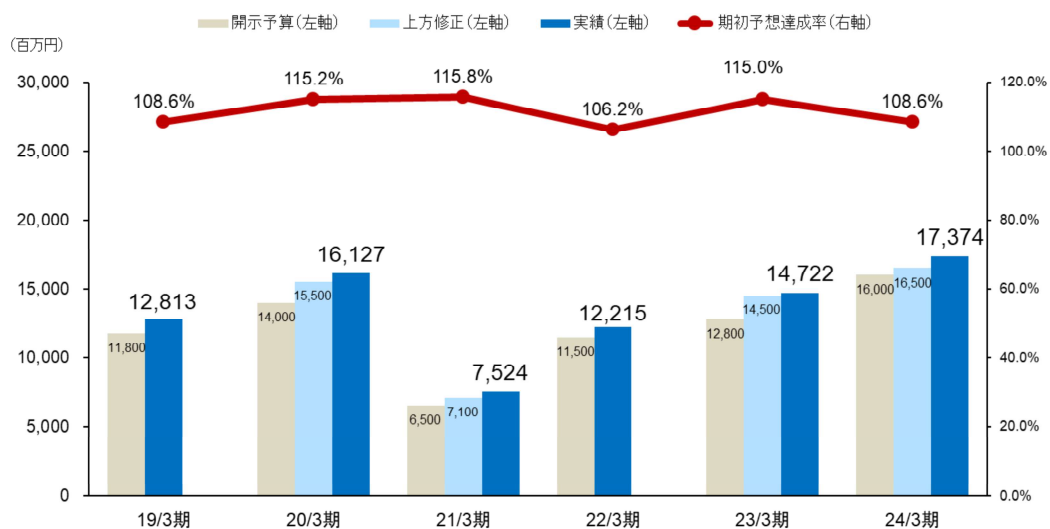
連結業績の推移です。

これまでご説明申し上げました業績に関する過去推移のデータでございますので、ご説明は割愛させていただきます。

## 業績予想(経常利益)達成率の推移



変化の激しい環境にあっても、期初予想を上回る実績を継続



続いて、期初の業績予想に対する期中の上方修正と確定実績による達成率の推移です。

このグラフでは、水色の棒グラフが示す通り4つの年度の期中で上方修正。また、確定業績は期初予想に対し平均10%強上回りました。

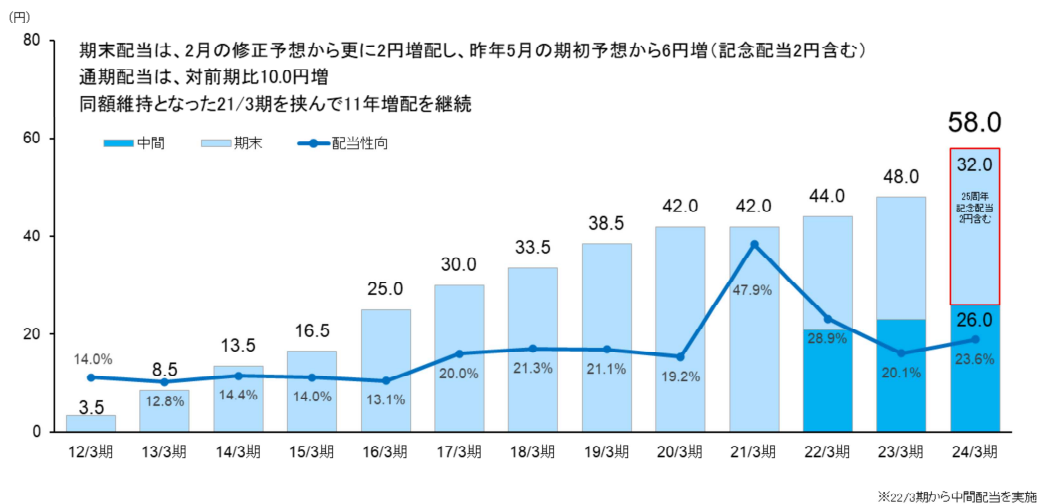
業態上、四半期ごとの実績はバラつきが避けられませんが、通期予想に対し市場のご期待に応えられるよう、グループ全体の成長に努めてまいります。

# 株主還元



## 株主還元 の 基本方針

- ①長期的かつ安定的な利益還元に努める
- ②将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
- ③財務基盤の安定性を維持する



これは、一株当たりの配当額と配当性向の推移グラフです。

上にある「株主還元の基本方針」に沿って一層多くの株主様からご支援いただけるよう株主還元の充実に努めてまいります。

# 連結損益計算書



(単位:百万円)

	2023年3月期	2024年3月期	前年増減額	前年増減率
売上高	82,777	79,868	▲2,909	▲3.5%
不動産再生事業	50,066	51,027	+960	+1.9%
リブランニング	47,995	48,395	+399	+0.8%
賃貸ビル	2,070	2,632	+561	+27.1%
不動産サービス事業	8,843	10,497	+1,653	+18.7%
ホテル・観光事業	22,967	16,977	▲5,989	▲26.1%
ホテル開発	13,500	5,270	▲8,229	▲61.0%
ホテル運営等	9,467	11,707	+2,240	+23.7%
その他	1,788	2,409	+621	+34.8%
調整額	▲887	▲1,043	▲155	-
売上総利益	22,805	26,405	+3,599	+15.8%
不動産再生事業	16,122	16,593	+471	+2.9%
リブランニング	15,722	15,981	+259	+1.6%
賃貸ビル	399	612	+212	+53.2%
不動産サービス事業	4,898	5,636	+737	+15.1%
ホテル・観光事業	1,907	4,440	+2,533	+132.8%
ホテル開発	1,506	2,200	+693	+46.0%
ホテル運営等	400	2,240	+1,839	+458.9%
その他	337	352	+15	+4.4%
調整額	▲461	▲618	▲157	-
販売費及び一般管理費	7,900	8,804	+904	+11.5%
営業利益	14,905	17,600	+2,694	+18.1%
経常利益	14,722	17,374	+2,651	+18.0%
当期純利益	11,612	11,917	+304	+2.6%
EPS(一株あたり当期純利益)	238.98円	245.50円	+6.52円	+2.7%

## 損益計算書のポイント

### <不動産再生事業>

高い利益率(売上総利益率32.5%)で、25件(NY物件2件、不動産小口所有商品1件含む)を売却し、期初の計画を完遂

### <不動産サービス事業>

新拠点を拡充した貸会議室事業、受託棟数を伸ばしたPM事業、新店舗を開設した賃貸仲介事業が、業績を牽引し、過去最高益

### <ホテル・観光事業>

ホテル開発は前年同期の2棟売却からの反動で減収となるも、1Qの1棟売却により増益、かつホテル運営は需要回復により業績伸長、大幅に増収増益

### <販売費及び一般管理費>

計画通り、人的資本投資(研修含む)およびシステム投資等により、前期に比べ増加

連結損益計算書について、2点ご説明申し上げます。

右上から2つめのポイントである不動産サービス事業は、ストック収益の柱であり、そのプラットフォームたるPM事業が貸会議室事業と一緒に牽引し、過去最高益を更新しました。

一番下のポイントである販管費については、人的資本投資とシステム関連投資を重点課題と位置づけ計画通り遂行しました。

こうして売上総利益が前年度比15%伸び、販管費も12%伸びた結果、営業利益と経常利益が18%伸びました。

## 連結貸借対照表 -資産-



- <現預金> 第3四半期に、転換社債型新株予約権付社債の発行によって調達した100億円と、物件売却による資金回収で、前期末比58億円増加
- <棚卸資産> RP物件の仕入れと工事に加え、不動産小口化商品の仕入れ、ベトナムでのマンション建設用地の取得等により、前期末比266億円増加

(単位: 百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2024年 3月末	増減額 (2023年3月末比)
<b>流動資産</b>	110,920	125,886	159,518	+33,631
現金及び預金	30,053	42,016	47,867	+5,851
棚卸資産	77,340	80,182	106,869	+26,687
内訳) RP※	63,424	70,327	95,927	+25,600
ホテル	13,516	9,750	9,545	▲205
海外等	400	105	1,398	+1,293
その他流動資産	3,527	3,688	4,780	+1,092
<b>固定資産</b>	25,591	26,633	29,143	+2,509
有形固定資産	18,796	20,410	22,323	+1,912
無形固定資産	572	815	1,193	+377
投資その他の資産	6,222	5,406	5,626	+219
<b>資産合計</b>	136,512	152,519	188,661	+36,141

※ 不動産小口所有商品、NY物件 含む

次に、連結貸借対照表です。

総資産合計は1,886億円と前年度末比、361億円増となりました。

この主な増加要因は、転換社債100億円の発行等による現預金58億円の増加とオフィス部門の積極的な仕入により、棚卸資産266億円の増加の結果です。

しかし、現預金残高は高水準で478億円と投資余力を残しており、持続的成長に向けた優良資産を発掘、厳選し、積極的な投資を継続してまいります。

## 連結貸借対照表 -負債・純資産-



<有利子負債> 物件仕入に伴う借入により139億円増加、有利子負債は計795億円

<社債> 第3四半期にCB発行によって、100億円を調達

<自己資本比率> 積極的に投資を進めながらも、自己資本比率は引き続き高水準の48.0%

### 自己資本比率の推移

2022年3月末	2023年3月末	2024年3月末
52.2%	52.9%	48.0%

(単位: 百万円)	2022年 3月末	2023年 3月末	2024年 3月末	増減額 (2023年3月末比)
流動負債	16,210	16,363	24,767	+8,403
短期借入金等	6,904	5,492	12,269	+6,776
其他流動負債	9,306	10,871	12,497	+1,626
固定負債	45,849	52,190	69,477	+17,287
長期借入金	44,169	50,170	57,272	+7,101
社債	0	0	9,999	+9,999
其他固定負債	1,680	2,019	2,205	+185
負債合計	62,060	68,553	94,244	+25,690
株主資本	71,260	80,430	89,889	+9,459
其他	3,191	3,535	4,526	+991
純資産合計	74,452	83,965	94,416	+10,450
負債・資本合計	136,512	152,519	188,661	+36,141

負債と純資産では、アドバンテッジアドバイザーズ社との昨年10月の事業提携契約の締結に基づき転換社債100億円を発行し、有利子負債は795億円となりました。

この結果、自己資本比率は48%と前期比5%低下いたしましたが、将来は株式に転換される可能性が高いと想定しております。

今後、取引金融機関のご理解を得ながら、転換後の資本と負債の比率に基づく借入余力の増大を踏まえ、資本効率に基づく自己資本比率を適切な水準にコントロールしてまいります。



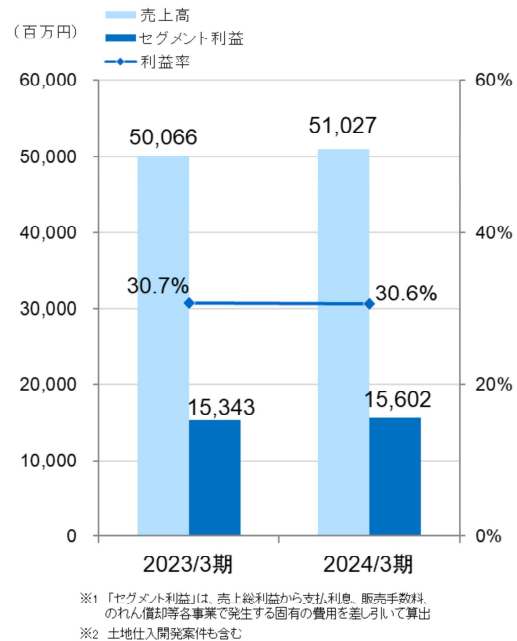
事業別業績  
不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)



<リプランニング事業>

- 累計販売件数は25件(内、NY物件 2件、不動産小口所有商品 1件含む)。セグメント利益率は、30%台の高水準を継続
- 平均事業期間は705日(対前期比+52日)。新築物件と長期保有物件を除く平均事業期間は625日(対前期比▲28日)

(単位: 百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	50,066	51,027	+1.9%
内、リプランニング事業	47,995	48,395	+0.8%
内、賃貸ビル事業	2,070	2,632	+27.1%
セグメント利益 <sup>※1</sup>	15,343	15,602	+1.7%
内、リプランニング事業	14,943	14,989	+0.3%
内、賃貸ビル事業	399	612	+53.2%
利益率	30.7%	30.6%	▲0.1%pt
リプランニング事業	31.1%	31.0%	▲0.2%pt
賃貸ビル事業	19.3%	23.3%	+4.0%pt
販売物件数	24件	25件	+1件
期末在庫数	52件 <sup>※2</sup>	67件 <sup>※2</sup>	+15件



続いて、事業別業績です。

リプランニング事業の業績は、売上高やセグメント利益で前期比横ばいでしたが、期初予算通りの実績です。

商品化のスピードを上げ、資産の回転率を高めてまいります。

また賃貸ビル事業は、好調な仕入を一因として前年同期比、増収増益でした。

引き続き、ストック事業としてポートフォリオを入れ替え、安定的な収益基盤を強化してまいります。

事業別業績  
不動産再生事業

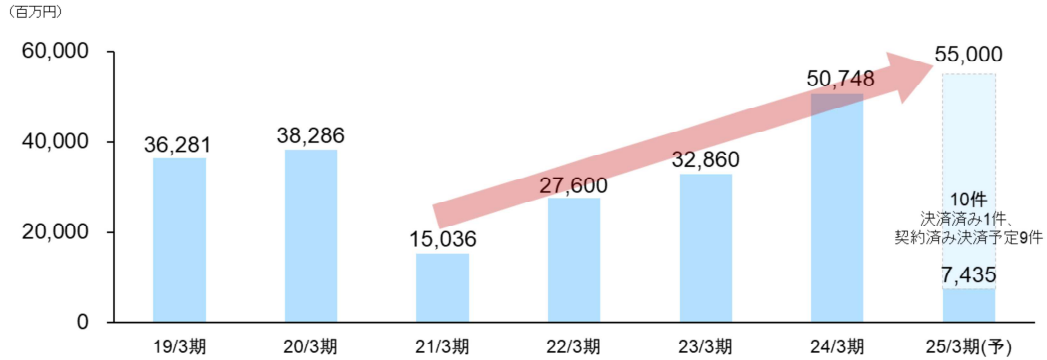


＜リプランニング物件の仕入れ＞※

仕入れ額は、過去最高の500億円超となり、前年同期比+178億円。今期は更に上回る550億円の仕入れを計画。

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件 含む

(単位: 百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
仕入物件数	23件	43件	+20件
仕入物件金額	32,860	50,748	+17,888



コア事業であるリプランニング物件の仕入については、厳格な仕入基準を維持しつつ、過去最高の500億円に達しました。

今期は更なる高みとなる550億円を目指します。

## 事業別業績 不動産サービス事業

(プロパティマネジメント・ビルメンテナンス・  
売買仲介・賃貸仲介・貸会議室・滞納賃料保証等)



### <プロパティマネジメント・ビルメンテナンス>

- PM事業は管理受託棟数の増加により、増収増益
- BM事業は、消毒業務の減少、不採算現場の解約等により減収減益

### <仲介事業>

- 賃貸仲介は、管理受託物件における入居テナントの賃貸仲介件数の増加により、増収増益
- 売買仲介は、前年の大型契約からの反動で減少したものの堅調

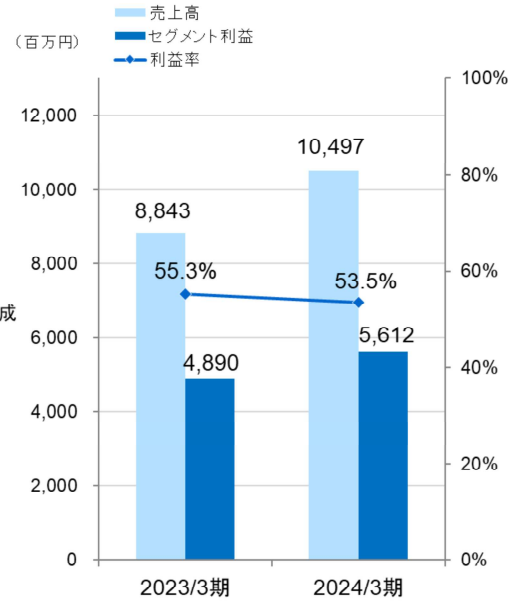
### <貸会議室>

- 開業・増床による運営坪数増加が増収増益に寄与し、高い伸長率を達成

### <滞納賃料保証>

- 信用保証業務は堅調

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	8,843	10,497	+18.7%
セグメント利益*	4,890	5,612	+14.8%
利益率	55.3%	53.5%	▲1.8%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

不動産サービス事業は、リプランニング事業と相互補完の一体関係にあり、当社グループでワンストップの高付加価値のバリューチェーンを提供するプラットフォームです。

セグメント売上高100億円の大台に乗せ、セグメント利益も順調に拡大し、過去最高を毎年更新しております。

これはビルオーナー様からの我々グループに対する信任の証左とも言えます。

事業別業績

ホテル・観光事業 (ホテル開発・ホテル運営等)



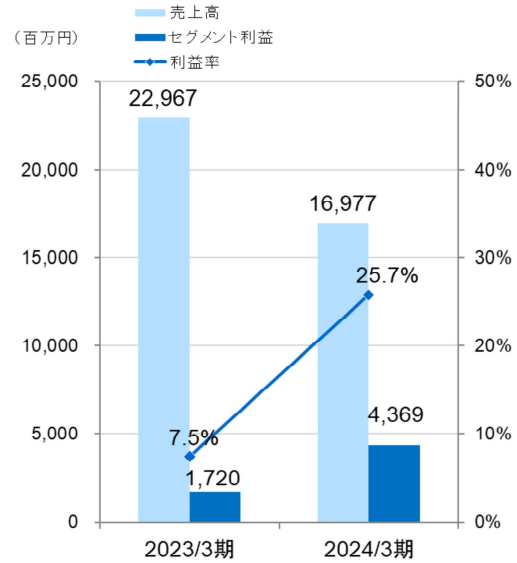
<ホテル開発事業>

- 前年のホテル売却2棟に対してホテル売却1棟となり、減収となるも増益
- 箱根町や河口湖等で土地取得が進捗、その他地域においても開発案件が多数進行中

<ホテル運営事業>

- 旅行需要の拡大が続き、インバウンド回復の効果もあり、稼働率および客室単価の上昇により、大幅に増収増益

(単位: 百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	22,967	16,977	▲26.1%
内、ホテル開発事業	13,500	5,270	▲61.0%
内、ホテル運営事業等	9,467	11,707	+23.7%
セグメント利益*	1,720	4,369	+153.9%
内、ホテル開発事業	1,392	2,134	+53.3%
内、ホテル運営事業等	328	2,234	+580.3%
利益率	7.5%	25.7%	+18.2pt
ホテル開発事業	10.3%	40.5%	+30.2pt
ホテル運営事業等	3.5%	19.1%	+15.6pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

ホテル・観光事業の開発事業では、左下表の内訳にある通り、前年度では大阪と京都の2ホテルの売却に対し、銀座のホテルの売却でセグメント利益は53%の増益でした。

また運営事業の売上高は前年同期比 23%増の117億円、セグメント利益では19億円増大し、22億円に達しました。

今後も、「たびの」ブランド展開と分譲型ホテルコンドミニウムを中心に、M&Aを含めた展開に注力していきます。

事業別業績

その他 (建設事業・海外開発事業等)



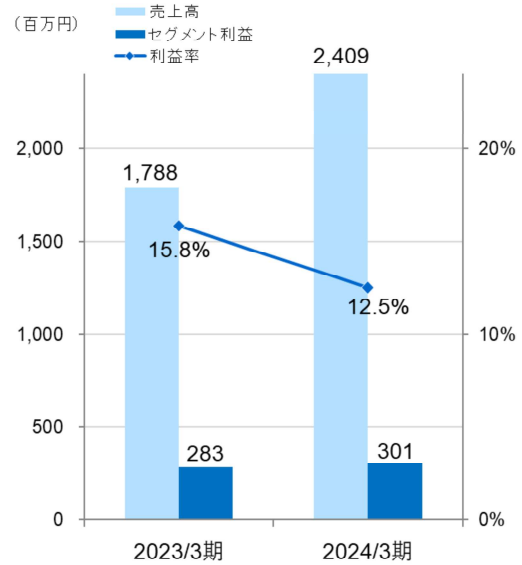
<建設事業>

- グループ子会社において受注が増加、順調な工事の進捗により、増収増益

<海外開発事業>

- 土地を取得したベトナム新規分譲マンションプロジェクト(第2号案件 HIYORI Aqua Tower)は、2025年3月期上半期に着工の予定

(単位:百万円)	2023/3期	2024/3期	増減
売上高	1,788	2,409	+34.8%
セグメント利益*	283	301	+6.4%
利益率	15.8%	12.5%	▲3.3%pt



※「セグメント利益」は、売上総利益から支払利息、販売手数料、のれん償却等各事業で発生する固有の費用を差し引いて算出

建設事業では、24年問題もあり、難しい事業環境が続いておりますが案件ごとの採算確保を徹底し、増収増益でした。

また、海外開発事業のベトナム事業では、第2号となる分譲マンションプロジェクトが上半期の着工を予定しております。

そして、同時に次の案件開発の発掘にも努めております。



## 2025年3月期 業績予想



Copyright © 2024 Sun Frontier Fudoushan Co., Ltd. All Rights Reserved.

### 1. 世界経済は、地政学リスクが懸念される中、インフレ長期化により軟着陸は後ろ倒しの見通し

◆IMFは2024年の世界経済の実質成長率予測を3.2%に引き上げ、高インフレ続くも軟着陸の見通し

◆米FRBは、政策金利を6回連続で据え置き。高インフレの収束が進展せず、利下げ開始が後ろ倒し

### 2. 日本経済は、デフレからインフレへの転換、賃金と物価の好循環の実現が期待される

◆日銀はゼロ金利政策を解除するも、その後政策金利を据え置いており、日米金利差から円安が進行

◆賃金と物価の好循環が期待されるものの、円安によって輸入物価が上昇するインフレが懸念される

### 3. 都心オフィスビル市場は、オフィス回帰が進み、空室率は低下基調、賃料も緩やかに上昇

◆オフィス新規供給量は前年より少なく、オフィス回帰が進み、空室率低下と賃料上昇の継続に期待

◆金利上昇に要注意であるものの、当面の金利先高観は強くなく、不動産への投資意欲は底堅い

### 4. ホテル・観光市場は、円安を追い風にインバウンド需要が活況、国内の旅行需要も好調

◆2024年1～3月の訪日客の旅行消費額は、1兆7000億円と過去最高

◆2024年3月の訪日客は初の300万人超。2025年にコロナ禍前を超える政府目標は前倒しの可能性

当社グループを取り巻く事業環境認識はご覧の通りで、現時点では、総じてマイナス要因よりもプラス要因が多いと認識しております。

これからもマイナス要因の動向を注視しつつ、事業リスク管理を随時行い、中長期的な企業価値の増大に努めてまいります。



## 2025年3月期 業績予想



(単位:百万円)

	2024年3月期	2025年3月期	前年増減額	前年増減率
売上高	79,868	100,000	+20,132	+25.2%
不動産再生事業	51,027	69,800	+18,773	+36.8%
リブランニング	48,395	67,000	+18,604	+38.4%
賃貸ビル	2,632	2,800	+167	+6.4%
不動産サービス事業	10,497	11,650	+1,152	+11.0%
ホテル・観光事業	16,977	17,430	+453	+2.7%
ホテル開発	5,270	3,000	▲2,270	▲43.1%
ホテル運営等	11,707	14,430	+2,722	+23.3%
その他	2,409	2,560	+151	+6.3%
調整額	▲1,043	▲1,440	▲397	-
売上総利益	26,405	31,000	+4,594	+17.4%
不動産再生事業	16,593	21,230	+4,637	+27.9%
リブランニング	15,981	20,600	+4,618	+28.9%
賃貸ビル	612	630	+18	+2.9%
不動産サービス事業	5,636	6,300	+663	+11.8%
ホテル・観光事業	4,440	3,840	▲600	▲13.5%
ホテル開発	2,200	1,100	▲1,100	▲50.0%
ホテル運営等	2,240	2,740	+499	+22.3%
その他	352	420	+68	+19.4%
調整額	▲618	▲790	▲172	-
販売費及び一般管理費	8,804	10,130	+1,326	+15.1%
営業利益	17,600	20,870	+3,270	+18.6%
経常利益	17,374	20,000	+2,626	+15.1%
当期純利益	11,917	14,000	+2,083	+17.5%
EPS(一株あたり当期純利益)	245.50円	288.41円	+42.91円	+17.5%

### 損益計算書のポイント

現行中計の最終年度を迎え、定量目標の売上1,000億円、経常利益200億円、当期純利益140億円を達成しつつ、来期以降の持続的な成長を図る。

#### <不動産再生事業>

売上総利益率30%超の高い収益性を継続。既存リブランニング事業に加え、NYアパートメントリブランニング事業、不動産小口所有商品事業の物件の売却を見込む。

#### <不動産サービス事業>

各事業とも堅調な伸びを継続。リーシングの新店舗、貸会議室の新拠点、およびPMの受託棟数増による利益伸長を見込む。

#### <ホテル・観光事業>

ホテル開発は、物件売却(運営継続)を計画。ホテル運営は稼働率・客室単価向上に加え、前期M&Aしたホテルの利益貢献を見込む。

#### <販売費及び一般管理費>

ホテル現場でのシステム投資に加え、人的資本への投資の増強により、前年に比べ増加。

25年3月期の課題は、現行中計の最終目標である経常利益200億円を達成し、同時に、その先の未来に向け、ヒト、モノ、カネ、情報などの様々な経営資源について充実を図ることです。

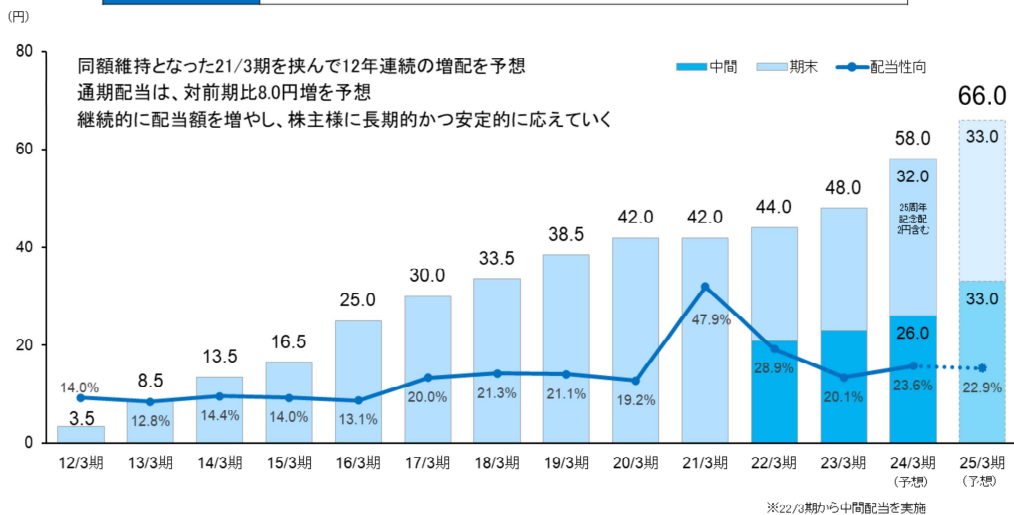
その詳細は、右にポイントとして事業別に記載の通りです。

# 配当予想



## 株主還元 の 基本方針

- ① 長期的かつ安定的な利益還元に努める
- ② 将来の成長に向けて積極果敢に挑戦する投資資金を確保する
- ③ 財務基盤の安定性を維持する

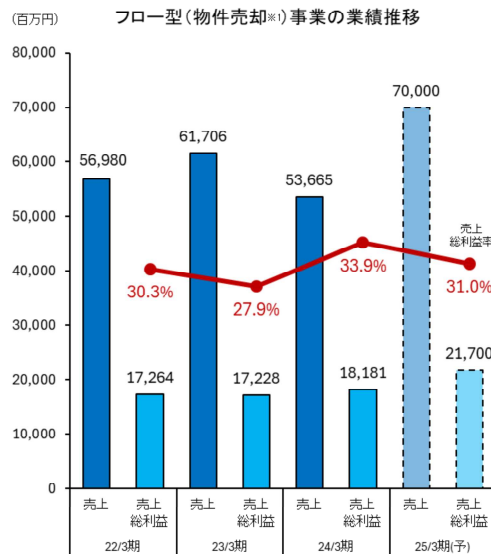


続いて、25年3月期の一株当たりの配当予想は、前期比8円増の年間66円で、配当性向23%水準です。

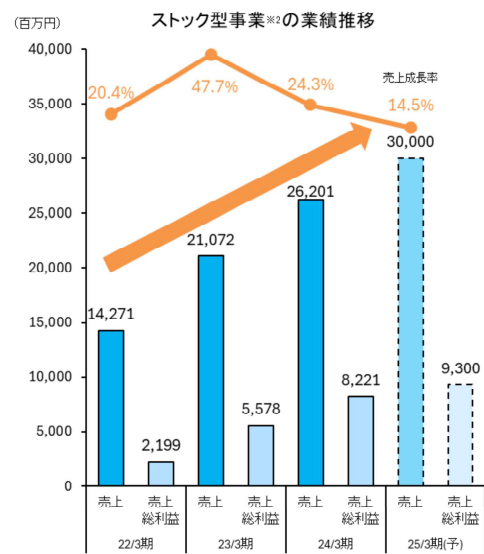
## フロー型事業とストック型事業の業績推移



フロー型事業は利益率を重視、ストック型事業は高い成長率を追求



※1 RP事業、ホテル開発事業、海外開発事業の物件売却を含む



※2 不動産サービス、ホテル運営事業等物件売却以外の事業

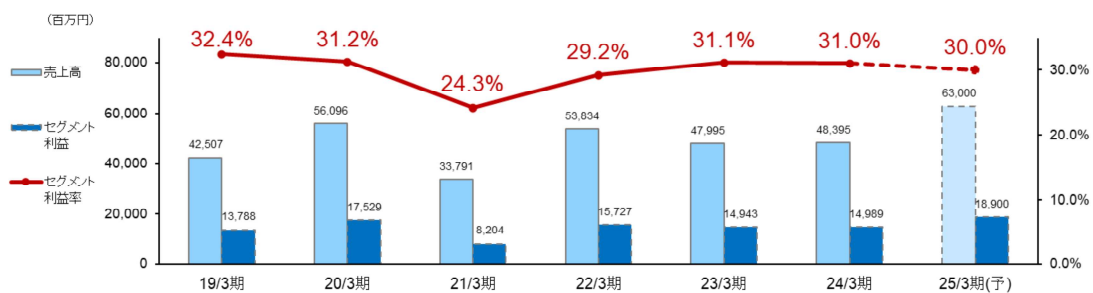
次に、フロー型事業の左のグラフでは、リーマンショックの学習効果を基に、積極的投資と適切なリスク管理を行っており、その効果が安定的な事業規模の拡大と利益率の維持に表れております。

右のストック型事業のグラフでは、相対的に事業リスクが低いことを反映し、高い利益率を維持しながら規模拡大に今後も積極的に取り組んでまいります。

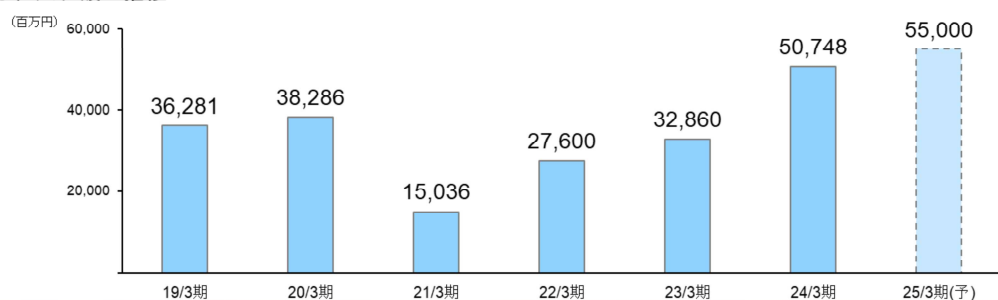
## リプランニング事業の業績と仕入の推移



### ●売上高、セグメント利益およびセグメント利益率の推移



### ●仕入れ額の推移



フロー型の事業の中心となるリプランニング事業は、25年3月期の実績も牽引すると同時に、将来における仕入力強化と迅速な商品化に向け、オフィス部門全体で取り組んでまいります。

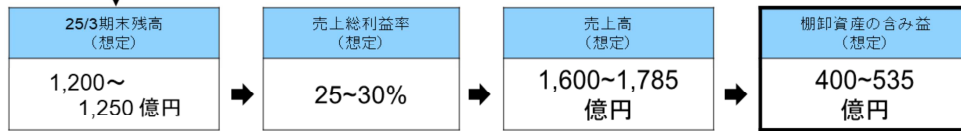
# 棚卸資産と物件売却の売上総利益推移



中計達成の先を捉え、持続的な成長に向けて積極的に投資し、在庫の積み増しを計画

	21/3期 (実績)	22/3期 (実績)	23/3期 (実績)	24/3期 (実績)	25/3期 (予算)
物件売却売上	451億円	570億円	617億円	537億円	700億円
物件売却原価	331億円	403億円	449億円	361億円	490億円
事業利益 ※	120億円 RP 92億円 ホテル 28億円	167億円 RP 160億円 ホテル 7億円	168億円 RP 153億円 ホテル 15億円	176億円 RP 155億円 ホテル 21億円	210億円 RP 200億円 ホテル 10億円
利益率	26.6%	29.2%	27.2%	32.8%	30.0%
期中仕入+工事等	274億円	316億円	477億円	628億円	622~ 672億円
期末棚卸資産残高	860億円	773億円	801億円	1,068億円	1,200~ 1,250億円

21/3期: コロナ禍の影響を受け、売上、仕入れ共に減少し、残高は減少  
 22/3期: コロナ禍が長期化するも、売却好調。仕入に再注力始めるも、残高は減少  
 23/3期: 売却は好調を維持。仕入活動強化の成果が仕入れ、残高が増加  
 24/3期: 計画通りに売却を行い、積極的な投資によって、残高が増加  
 25/3期: 高い利益率で売却を進め、中計を達成しつつ、翌期以降に向けて積極的に投資



※ 事業利益 = 売上総利益 - 販売手数料、RPは不動産小口商品を含む

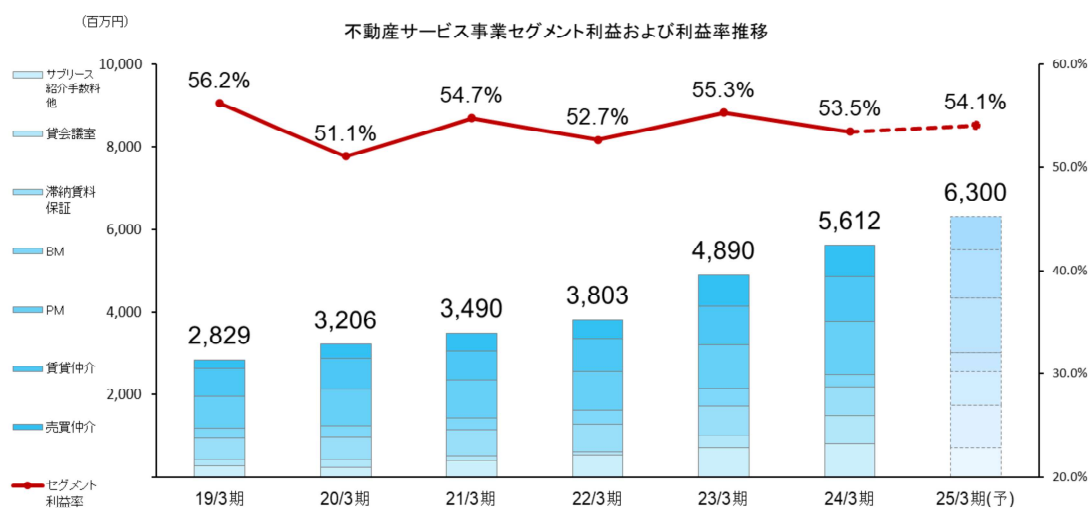
次に、前頁の収益性の根拠を説明するための棚卸資産と物件売却に基づく実績と予想です。

これまでご説明した物件仕入の実績と方針に基づき、一番下のシミュレーションのように将来の厳しい事業環境を想定し、売上総利益率を保守的な25%に見積もっても、含み益が400億円程度となります。

## 不動産サービスは着実な成長を継続



安定的なストック型事業は、引き続き堅調に事業を伸長。25/3期も過去最高益の更新見込み



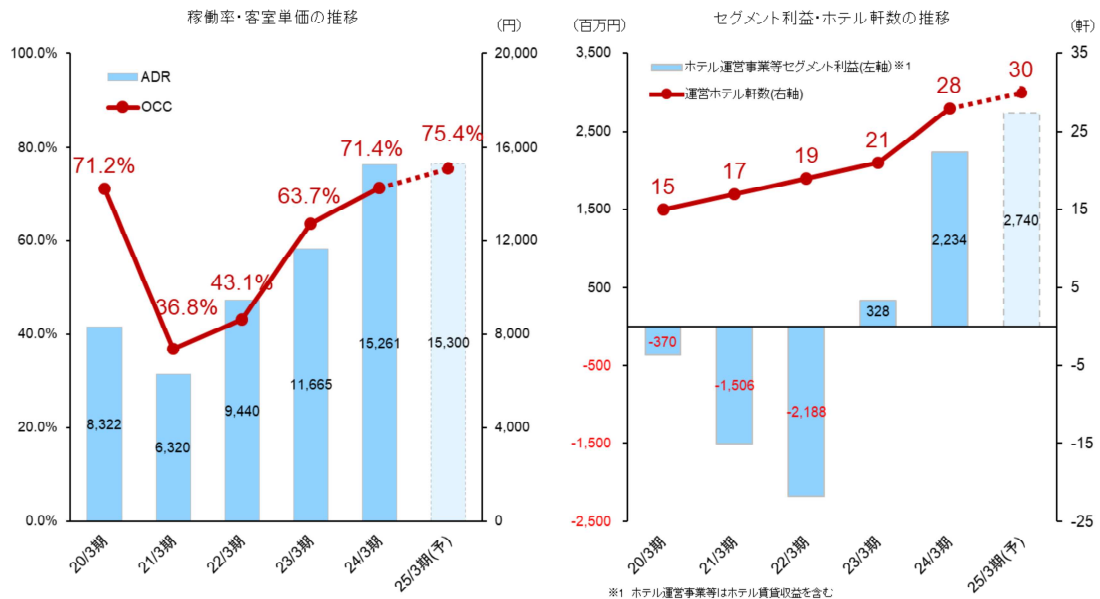
ストック型の事業の中心となる不動産サービス事業は、長年に渡って積み上げてきたお客様からの信任の尺度でもあります。

従って、今後の重点課題の一つとしてCRMの拡充も含め事業基盤を拡大してまいります。

## ホテル稼働率・客室単価およびセグメント利益



需要回復と心温かいサービスによって業績が伸長。運営室数の増加とサービス力の向上で、事業成長を加速



もう一つのストック型事業の中心となるホテル運営事業は、インバウンドの活況を追い風とし、我々従業員が「心温かい楽しいホテル」のサービスを磨き高め、利益率改善と規模拡大を図っております。

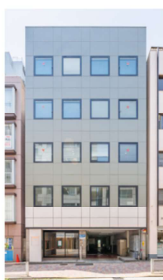
そして、M&Aも含め、人財育成と環境配慮に基づく「人と社会の幸福に、世界で最も貢献するホテルグループ」を目指してまいります。



## 多様な物件をリプランニングでバリューアップ



▶ 前期は中小型ビルや比較的大型のビルのリプランニング物件の売却22件に加え、ニューヨークのアパートメントのリプランニング物件2件を売却



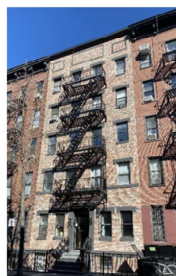
東京都港区三田 一棟収益ビル



最上階の住居部分と1階駐車場の一部を  
オフィスにコンバージョン



サーキュラーエコノミー(循環経済)をコンセプトに、  
CARRON STOCK FURNITUREのデスクを設置



アメリカ ニューヨーク マンハッタン  
1棟アパートメント物件

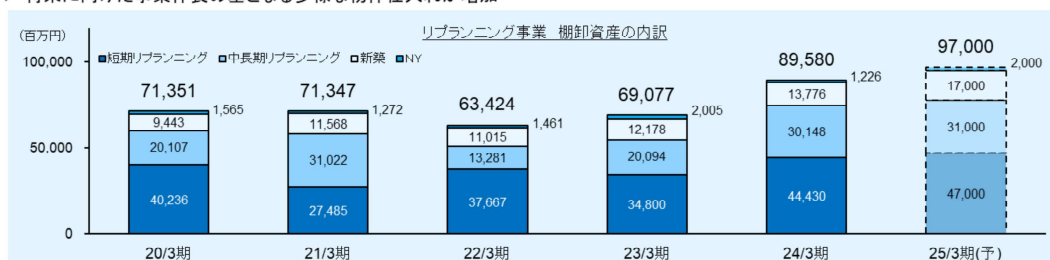


築100年超のアパートメントを、最新の仕様に  
バリューアップ



快適な居住空間へリプランニング  
(内装・家具はイメージ案)

▶ 将来に向けた事業伸長の基となる多様な物件仕入れが増加



リプランニング事業における付加価値の増大例です。

国内事業で培った修繕・改修のノウハウは、市場規模が更に大きなニューヨークの住居市場においても、我々の差別化の要因の一つとして、テナント様からもオーナー様からも期待されております。

## 不動産小口所有商品の販売を推進



東京23区住宅エリアで教育・医療をテーマにした不動産小口所有商品を提供



2024年2月  
完売

Compass 練馬  
東京練馬高野台 新築認可保育園



好評販売中

Compass 桜新町  
東京世田谷桜新町  
インターナショナルアカデミー  
2023年12月発売



2021年8月完売  
認可保育園

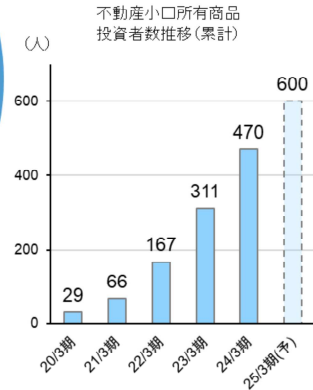


2022年11月完売  
教育・医療モール



2023年3月完売  
認可保育園

販売ネットワーク  
(税理士・金融機関)  
192社  
200社超へ



次に、不動産小口所有商品の事例です。

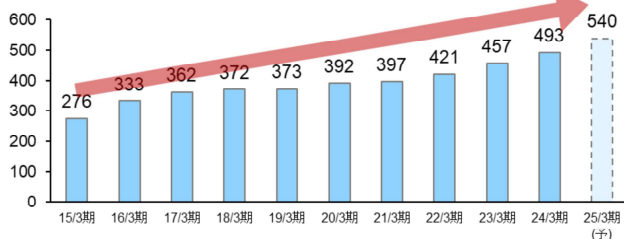
都心5区以外に地域を拡大し、教育や医療をテーマとした開発案件は、当社グループによる社会課題の解決の一つとして多くの投資家様やテナント様の支持をいただいております。

# 顧客拡大を続ける不動産サービス事業



## 事業の成長へ繋がるプラットフォームとして拡大中

（棟） プロパティマネジメント管理受託棟数推移

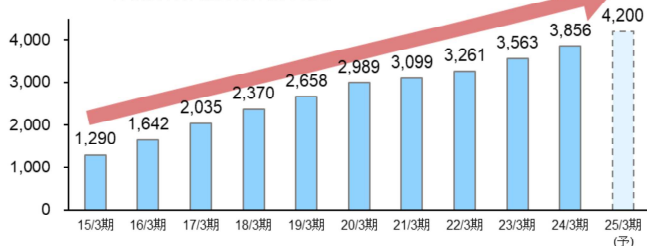


【プロパティマネジメント管理受託物件 分布図】

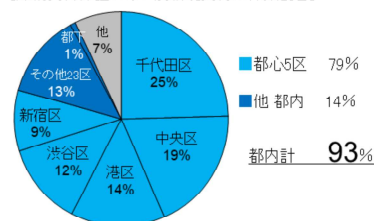


当社管理受託物件

（件） 滞納賃料保証契約件数の推移



【滞納賃料保証 エリア別新規契約※件数割合】



※2024年3月期 新規契約7011件

プロパティマネジメントの管理受託棟数と滞納賃料保証契約件数の推移です。

25年3月期では、左上のグラフで10年で倍の540棟、左下のグラフで同じく3倍強の4,200件と顧客層の拡大を目指しております。

## 新拠点が好調、引き続き積極出店



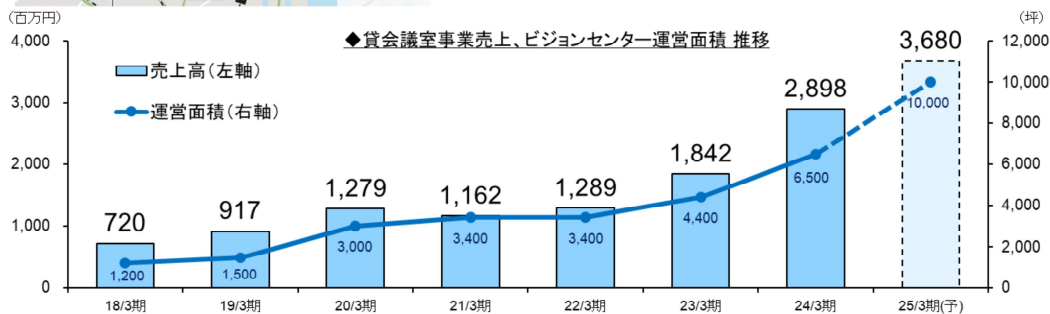
法人顧客のリポート需要が増加、都心ターミナル駅に特化し、運営面積1万坪へ



### ◆増床拠点

2025年3月期

ビジョンセンター 新宿メインスタワー13F	500坪	24年4月	増床
ビジョンセンター田町9F	200坪	24年4月	増床
ビジョンセンター市ヶ谷2F	200坪	24年6月	増床



貸会議室事業では、成長スピードを再び取り戻し、下にある棒グラフの通り25年3月期の1万坪を射程圏内にし、拡大投資の償却負担を吸収しながら堅調に拡大しております。

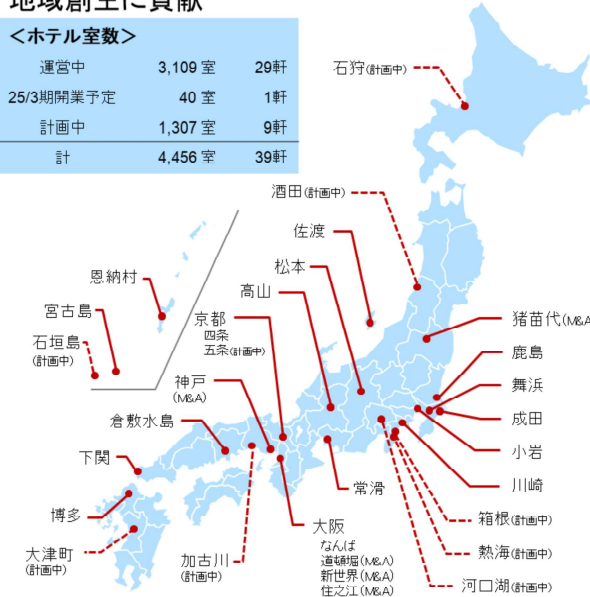
積極的にホテル開発への投資を計画



ビジネスと観光のニーズに応えながら、  
地域創生に貢献

<ホテル室数>

運営中	3,109 室	29軒
25/3期開業予定	40 室	1軒
計画中	1,307 室	9軒
計	4,456 室	39軒



	部屋数	(2024年5月現在)
<b>Luxury Class</b>		
西条河原町温泉 空庭テラス京都 別邸	32	
HYORIOオーシャンリゾート/伊弉	208	
熱海ホテルPJ	150	※計画中
猪苗代 磐梯山麓温泉 静観亭	11	※M&A
<b>Upper Class</b>		
西条河原町温泉 空庭テラス京都	102	
SADO RESORT HOTEL AZUMA	52	
SADO NATIONAL PARK OOSADO	72	
箱根ホテルPJ	110	※計画中
<b>Upper Middle Class</b>		
日和ホテル舞浜	80	
日和ホテル 大塚なんば駅前	224	
たびのホテルit 松本	176	
たびのホテルit 宮古島	111	
たびのホテルVilla 宮古島	4	
スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	194	
たびのホテルlive 佐渡 I, II	18	
たびのホテルit 酒田	174	※計画中
たびのホテルit 河口湖	130	※計画中
たびのホテルit 石理島	200	※計画中
京都西条ホテルPJ	16	※計画中
京都西条ホテルPJ	40	※25/3期開業予定
<b>Economy Class</b>		
たびのホテル飛騨高山	80	
たびのホテル鹿島	154	
たびのホテル倉敷水島	155	
たびのホテル佐渡	111	
たびのホテルExpress成田	100	
たびのホテル石狩	175	※計画中
たびのホテル熊本大津	180	※計画中
たびのホテル加古川	172	※計画中
ジョイホテルなんば道頓堀	53	※M&A
ジョイホテル新世界場筋通	103	※M&A
大塚/ジョイホテル	229	※M&A
神戸プラザホテル	107	※M&A
神戸プラザホテルウエスト	120	※M&A
ドンデン高原ロッジ自然リゾート 佐渡	12	※M&A
<b>Budget Class</b>		
スカイハートホテル小岩	105	
スカイハートホテル川崎	200	
スカイハートホテル博多	157	
スカイハートホテル下関	104	

ホテル開発・運営事業では、地元の生活者や公共団体の皆さまと共に、  
地域資源を利活用しながら地域創生の現場感を大切に、9年後の1万室を  
目指しております。

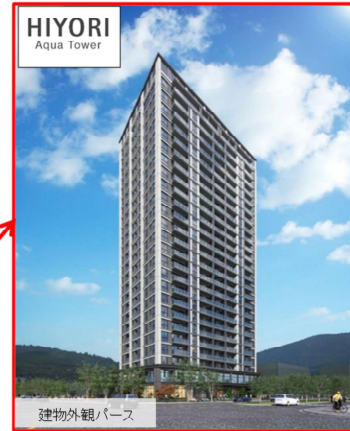
# ベトナム HIYORI Aqua Tower PJ着工へ



分譲マンションプロジェクト 2号案件 (202戸)、今期上半期に着工の予定

## プロジェクト概要

所在地	Lot 3-A2-1, Son Tra - Dien Ngoc複合センター, Tho Quang Ward, Son Tra District, Da Nang City, Vietnam		
面積	土地面積 1,850m <sup>2</sup>	建築面積 1,062m <sup>2</sup>	延床面積 24,498m <sup>2</sup>
建物構造	RC造 地上25階、地下2階		
施設構成	住宅202戸、店舗、幼稚園、プール、フィットネスジム、コミュニティルーム、駐車場、バイク駐車場		
予定	2024年 上半期 着工 / 2026年 秋 竣工		



HIYORI Garden Tower  
2019年12月竣工  
住居306戸 完売済み  
店舗 2区画



ベトナム、ダナンにおける分譲マンションプロジェクトの2号案件です。  
2026年秋の竣工を目指し、この上半期で着工予定です。

安全・安心の心休まる快適な住居を開発し、ダナンの街の発展に貢献してまいります。