

目次

1. 2025年3月期第1四半期 決算概要	P. 2
2. 今期業績見通しと事業の取り組み	P. 12
3. 中期経営計画	P. 26
4. 経営理念・ビジネスモデル	P. 36
5. 参考資料	P. 59

経営企画部長の平原です。

私からは、11ページまでの業績サマリーについて、ご説明申し上げます

。

2025年3月期 第1四半期業績サマリー



1Qでは大型物件の販売が少なく、全体の業績は売上・利益ともに前年同期比減
不動産サービスやホテル運営等ストック型事業は増収増益で過去最高

(単位:百万円)

	実績	利益率	前年同期比	伸び率	通期業績予想	進捗率
売上高	15,685	—	▲2,766	▲15.0%	100,000	15.7%
営業利益	2,834	18.1%	▲1,372	▲32.6%	20,870	13.6%
経常利益	2,739	17.5%	▲1,444	▲34.5%	20,000	13.7%
純利益※	1,878	12.0%	▲1,256	▲40.1%	14,000	13.4%

※親会社株主に帰属する当期純利益

業績ハイライト

- ・ 大型物件を含む販売は、第2四半期以降に加速。発表日現在の売却(契約ベース含む)は、通期業績予想に対して30%強の進捗
- ・ リブランニング事業では、販売件数が前年同期を上回り、利益率も高い水準を維持して、売上高、利益ともに増加
- ・ 不動産サービス事業は、受託棟数増のPM事業と、拠点数増の貸会議室事業を中心として、計画を上回る好調な業績
- ・ ホテル運営事業は、円安を追い風とした吐盛なインバウンド需要が続いており、売上高、利益ともに大きく伸長
- ・ ホテル開発事業における物件売却は下半期に予定。運営ホテルの客室数増加に向けて、M&Aや開発用地の取得を積極的に推進

第1四半期の業績ハイライトは、前年同期比で減収減益ではありましたが、期初計画通りで堅調な進捗でした。

減収減益の理由は、前年同期のホテル開発事業において利益率が高い大型案件があったことです。

そうした特殊要因を除いた今期は、前期比でリブランニング事業、不動産サービス事業とホテル運営事業が増収増益と好調でした。

引き続き当社グループは、四半期ごとの業績変動の最小化に努めつつ、高収益体質の下でグループの企業価値の最大化に取り組んでまいります。

連結損益計算書



(単位:百万円)

	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	前年増減額	前年増減率
売上高	18,452	15,685	▲2,766	▲15.0%
不動産再生事業	7,693	8,711	1,018	13.2%
リブランニング	7,083	8,020	936	13.2%
賃貸ビル	609	690	81	13.4%
不動産サービス事業	2,665	3,119	454	17.1%
ホテル・観光事業	8,029	3,681	▲4,348	▲54.2%
ホテル開発	5,270	0	▲5,270	-
ホテル運営等	2,759	3,681	921	33.4%
その他	368	481	112	30.6%
調整額	▲303	▲308	▲5	-
売上総利益	6,306	5,194	▲1,112	▲17.6%
不動産再生事業	2,261	2,638	377	16.7%
リブランニング	2,125	2,591	465	21.9%
賃貸ビル	135	47	▲88	▲65.1%
不動産サービス事業	1,557	1,699	141	9.1%
ホテル・観光事業	2,665	888	▲1,777	▲66.7%
ホテル開発	2,200	▲0	▲2,200	-
ホテル運営等	465	888	423	91.0%
その他	45	172	127	282.0%
調整額	▲223	▲204	18	-
販売費及び一般管理費	2,099	2,359	259	12.4%
営業利益	4,206	2,834	▲1,372	▲32.6%
経常利益	4,184	2,739	▲1,444	▲34.5%
当期純利益	3,134	1,878	▲1,256	▲40.1%
EPS(一株あたり当期純利益)	64.60円	38.68円	▲25.92円	▲40.1%

損益計算書のポイント

<不動産再生事業>

売却件数は6件(対前年同期比+1件)。契約済み決済予定の売却件数を含めると、業績予想に対する進捗率は30%超

<不動産サービス事業>

受託棟数が増加したPM事業、拠点数が増加した貸会議室事業を中心として業績が伸長し、第1四半期の業績としては過去最高を更新

<ホテル・観光事業>

旺盛なインバウンド需要を追い風に、ホテル運営は、売上高、利益ともに大きく伸長。ホテル開発は、前年同期のホテル1軒の売却の反動が業績全体に影響

<販売費及び一般管理費>

計画通り、人的資本投資による人件費、積極的な事業投資とシステム投資等による償却費の増加により、前年同期に比べ増加

続きまして、連結損益計算書について、4点ご説明申し上げます。

1点目の不動産再生事業は、発表時現在で契約済み決済予定の案件も含め、業績予想に対して30%超の進捗です。

2点目の不動産サービス事業は、貸会議室事業が順調に拡大している一方、プラットフォーム機能たるPM事業では受託棟数が現行中計の目標である500棟を既に超え、四半期ベースで過去最高の業績となりました。

3点目は、ホテル・観光事業です。運営面では、徹底した高付加価値路線とインバウンド対応の両面で奏功した実績となりました。

4点目の費用面では期初計画通り、人材とシステムへの投資を重点的に推進しております。

連結貸借対照表 -資産-



<現預金> 物件の仕入れの進捗、および納税と配当により、前期末比75億円減少

<棚卸資産> RP物件、不動産小口化商品、ホテル開発用地等の仕入れと工事の進捗により、前期末比123億円増加

(単位: 百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 6月末	増減額 (2024年3月末比)
流動資産	125,886	159,518	163,738	+4,220
現金及び預金	42,016	47,867	40,317	▲7,550
棚卸資産	80,182	106,869	119,213	+12,344
内訳) RP*	70,327	95,927	103,209	+7,283
ホテル	9,750	9,545	14,509	+4,963
海外等	105	1,398	1,494	+97
その他流動資産	3,688	4,780	4,207	▲572
固定資産	26,633	29,143	29,807	+664
有形固定資産	20,410	22,323	22,662	+339
無形固定資産	815	1,193	1,150	▲43
投資その他の資産	5,406	5,626	5,994	+368
資産合計	152,519	188,661	193,546	+4,885

* 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、現行と次期中計に基づき、1,935億円に拡大しております。

特に、現預金では主に事業投資と株主還元で、75億円減少させたと同時に、棚卸資産では、RP事業で72億円ホテル事業で49億円、それぞれ増加させ、事業を拡大させております。

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51億円増加。前期第3四半期にCB発行で100億円を調達しており、有利子負債は計846億円

<自己資本比率> 積極的に投資を進めつつ、自己資本比率は高水準の47.1%を維持

自己資本比率の推移		
2023年3月末	2024年3月末	2024年6月末
52.9%	48.0%	47.1%

(単位: 百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 6月末	増減額 (2024年3月末比)
流動負債	16,363	24,767	19,962	▲4,804
短期借入金等	5,492	12,269	8,765	▲3,504
その他流動負債	10,871	12,497	11,197	▲1,299
固定負債	52,190	69,477	78,450	+8,973
長期借入金	50,170	57,272	65,913	+8,640
社債	0	9,999	9,999	0
その他固定負債	2,019	2,205	2,537	+332
負債合計	68,553	94,244	98,413	+4,168
株主資本	80,430	89,889	90,210	+320
その他	3,535	4,526	4,923	+396
純資産合計	83,965	94,416	95,133	+716
負債・資本合計	152,519	188,661	193,546	+4,885

負債と純資産では、自己資本比率が47.1%と高水準を維持しております。今後の事業投資を加速させるべく、財務の健全性とのバランスに留意しながら、資本の効率化を図ってまいります。

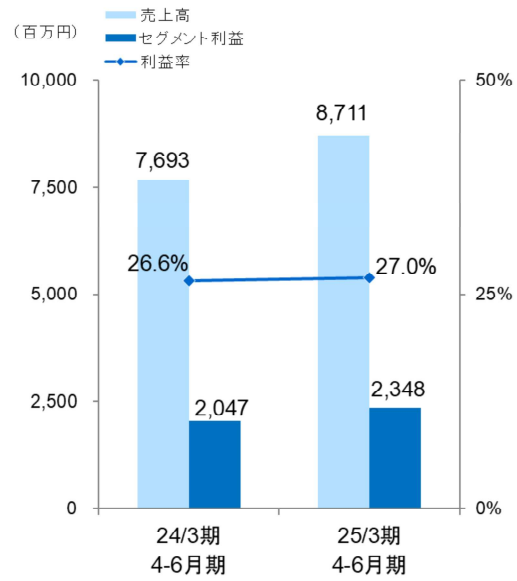
事業別業績
不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)



<リプランニング事業>

- 販売件数は6件(対前年同期比+1件)。前年同期に比べ、増収増益
- 平均事業期間は583日(対前年同期比▲122日)。事業期間が短期の物件売却が多く、事業期間が大幅に短縮

(単位:百万円)	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	増減
売上高	7,693	8,711	+13.2%
内、リプランニング事業	7,083	8,020	+13.2%
内、賃貸ビル事業	609	690	+13.4%
セグメント利益 ^{※1}	2,047	2,348	+14.7%
内、リプランニング事業	1,911	2,300	+20.4%
内、賃貸ビル事業	135	47	▲65.1%
利益率	26.6%	27.0%	+0.3%pt
リプランニング事業	27.0%	28.7%	+1.7%pt
賃貸ビル事業	22.3%	6.9%	▲15.4%pt
販売物件数	5件	6件	+1件
期末在庫数	57件 ^{※2}	59件 ^{※2}	+2件



※1 「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
 ※2 土地仕入開発案件も含む

続いて、事業別業績についてご説明申し上げます。

RP事業の業績は、前年同期比で増収増益でした。売上と利益の両面で通期業績の予想水準に対し巡航速度の業績です。

また賃貸ビル事業は、前年同期比増収減益でした。

ストック事業を強化すべく、資産を入れ替えてつ安定的な収益基盤を拡大してまいります。

事業別業績
不動産再生事業

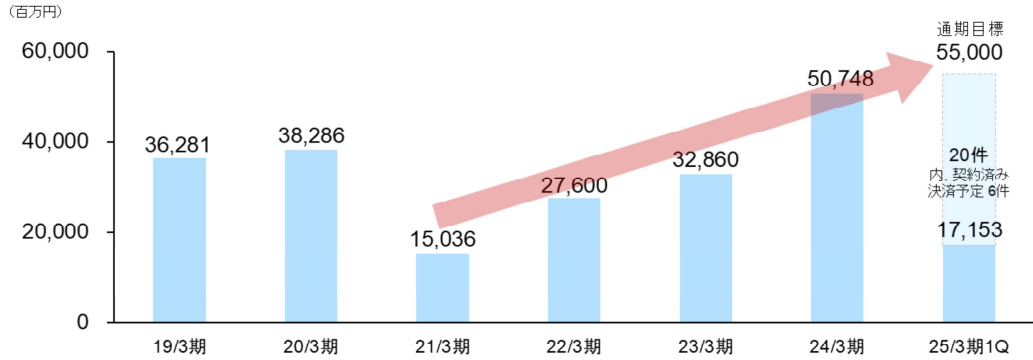


<リプランニング物件の仕入れ> ※

契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は171億円。
通期仕入れ目標550億円に向けて、3割を超える進捗。

※ 固定資産、不動産小口所有商品、NY物件 含む

(単位:百万円)	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	増減
仕入物件数	24件	20件	▲4件
(内、契約済み未決済)	9件	6件	▲3件
仕入物件金額	22,510	17,153	▲5,357
(内、契約済み未決済)	12,590	3,428	▲9,162



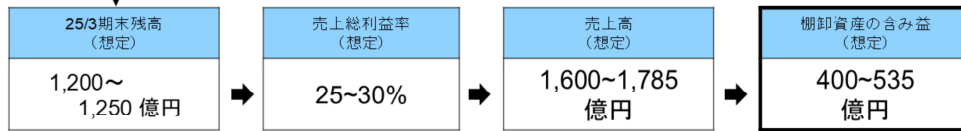
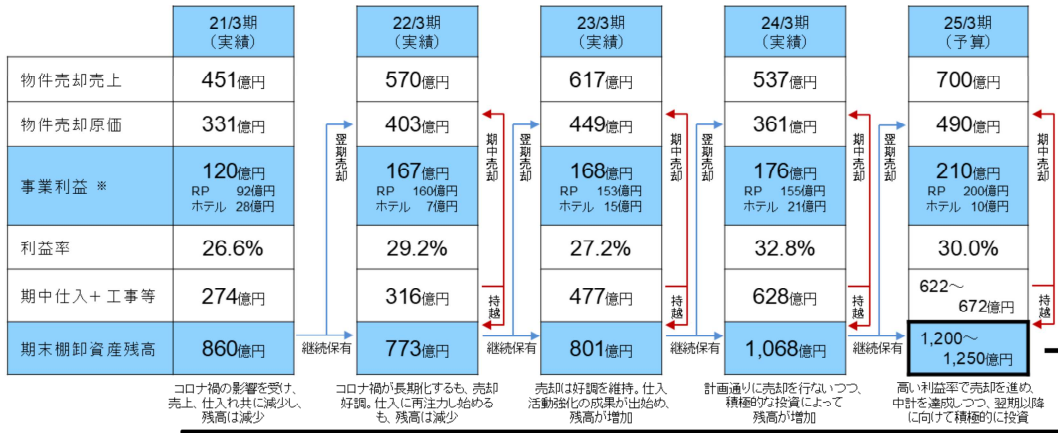
RP物件の仕入では、前年同期比では若干見劣りしますが、通期目標に対しては3割超と順調に積み上げております。

引き続き、仕入基準を緩めることなく、将来の企業価値の基盤創りに努めてまいります。

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



※ 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

これは、当社グループにおけるRP事業に係わる付加価値増大のビジネスモデルについて、財務諸表上の売上、仕入と棚卸資産の連関性に基づき実績と見込を図表化させたものです。

一番右が、今期取り組んでいる期初予算です。

そして同時に、一番下にある「想定」は、来期から始まる次期中計に向けた持続的な成長見込みを示しています。

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事業は管理棟数の増加により増収するも、物価上昇に伴う原価増により利益は伸びず

<仲介事業>

- 賃貸仲介は、前年同期比でほぼ横ばい
- 売買仲介は、紹介案件に加え、リピーターおよび新規顧客ともに、着実に成約に繋げ、業績は堅調

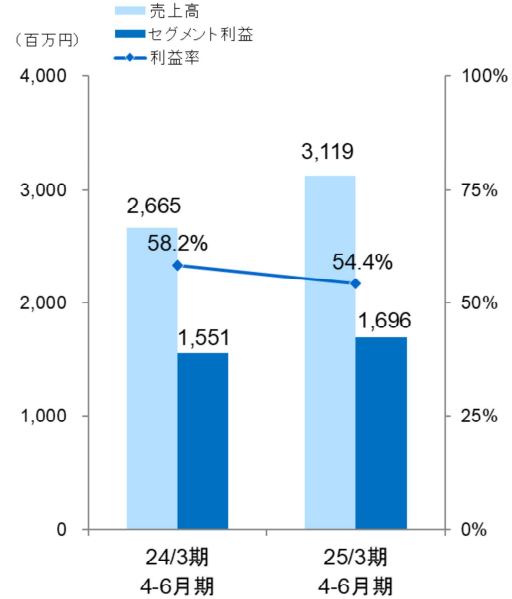
<貸会議室>

- 新拠点が増収増益に寄与しつつ、更なる拠点増への投資も進捗

<滞納賃料保証>

- 前年同期に比べ新規契約件数を伸ばし、増収増益

(単位:百万円)	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	増減
売上高	2,665	3,119	+17.1%
セグメント利益*	1,551	1,696	+9.4%
利益率	58.2%	54.4%	▲3.8%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、RP事業と相互補完の関係にあり、当社グループでワンストップの付加価値バリューチェーンを提供するプラットフォームです。

セグメントとしては図表で示している通り、30億円の売上を初めて超え、利益率も54%を確保しました。

現行と次期中計に基づき、金利変動の影響を受けづらいストック事業を今後も強化してまいります。

事業別業績

ホテル・観光事業 (ホテル開発事業・ホテル運営事業等)



<ホテル開発事業>

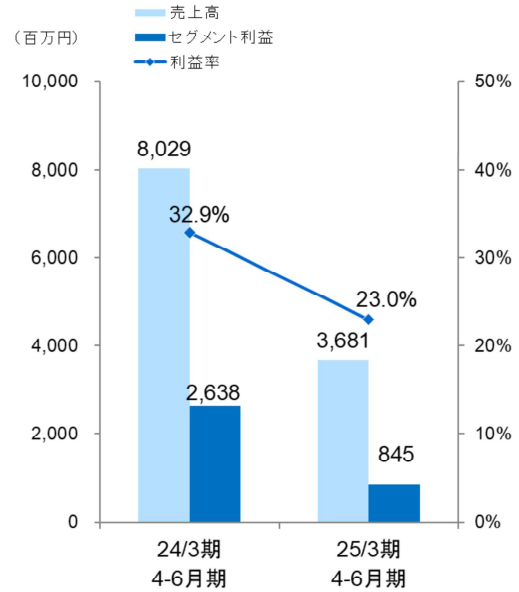
- 前年同期のホテル売却(1棟)の反動により、減収減益
- 軽井沢や秋田等で土地取得が進捗、その他地域においても開発案件が多数進行中

<ホテル運営事業等※1>

- 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)	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	増減
売上高	8,029	3,681	▲54.2%
内、ホテル開発事業	5,270	0	-
内、ホテル運営事業等	2,759	3,681	33.4%
セグメント利益※2	2,638	845	▲68.0%
内、ホテル開発事業	2,173	▲22	-
内、ホテル運営事業等	465	867	86.5%
利益率	32.9%	23.0%	▲9.9pt
ホテル開発事業	41.2%	-	-
ホテル運営事業等	16.8%	23.6%	6.7%pt

※1 ホテル運営事業等はホテル賃貸収益を含む



※2 「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

続いて、ホテル・観光事業です。

開発案件では地域創生の観点を大切に、地元の生活者の皆さまと共に開発を進めております。

また運営事業では、当社グループが大切にしている「心温かい楽しいホテル」の理念をご支持くださる固定ファンが増えており、インバウンドによる追い風も受け、稼働と単価の両面での増大を目指し、高付加価値化に取り組んでおります。

事業別業績

その他 (建設事業・海外開発事業等)



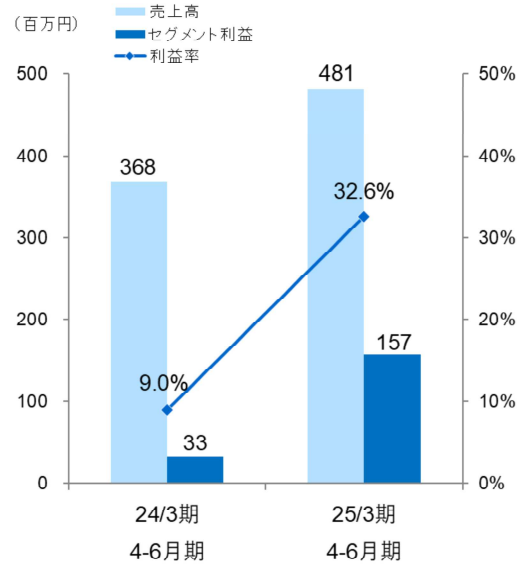
<建設事業>

- グループ子会社において、工事進行基準の売上が前期より伸長し、また、前期完了済み工事の労務費の精算により、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、2024年8月に着工予定

(単位:百万円)	24/3期 4-6月	25/3期 4-6月	増減
売上高	368	481	+30.6%
セグメント利益*	33	157	+371.5%
利益率	9.0%	32.6%	23.6%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

最後に建設事業では、インフレ進行や2024年問題の影響もあり、厳しい局面ではありますが、前年同期比増収／増益でした。

引き続き、グループ内のバリューチェーンを強化するM&Aの可能性を探ってまいります。

ベトナム事業では、新規の分譲マンションプロジェクトの2号案件が今月、着工予定となっております。