

1. 2025年3月期第2四半期 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. 28
4. 経営理念・ビジネスモデル	P. 38
5. 参考資料	P. 61

経営企画部長の平原です。

私からは、11ページまでの決算概要について、ご説明申し上げます。

上半期は大型物件の販売決済が少なく、前年同期比で減収減益
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を更新

(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	36,786	—	▲12,212	▲24.9%	100,000	36.8%
営業利益	6,703	18.2%	▲5,318	▲44.2%	20,870	32.1%
経常利益	6,350	17.3%	▲5,593	▲46.8%	20,000	31.8%
純利益※	4,422	12.0%	▲4,040	▲47.7%	14,000	31.6%

※親会社株主に帰属する当期純利益

業績ハイライト

- 発表日現在での物件売却(契約ベース含む)において、売上総利益は通期業績予想に対して50%超の進捗
- リブランニング事業の販売件数は前年同期と同数。物件売却は下半期に多く予定されており、計画通りの進捗
- 不動産サービス事業は、受託棟数増のPM事業をはじめ、各事業が堅調に業績を伸ばし、過去最高益を更新
- ホテル運営事業は、国内旅行需要の回復継続とインバウンド需要の拡大を捉え、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。M&Aやホテル開発用地の取得および工事が順調に進捗

当社グループにとって、今年度は創立25周年に当たり、かつ現行中計の最終年度となります。

そして、当社グループの経営指標の一つである経常利益200億円の達成に向け、5月発表の期初予想に基づき取り組んでおります。第2四半期の業績サマリーとしては、表の一番右にある通り通期業績予想に対し、9月末時の利益面では約3割の進捗となっております。

この詳細については、後ほど社長の斎藤がご説明致しますが、主な要因はリブランニング事業とホテル開発事業の販売計画が期初計画で下期に集中した結果です。一方、不動産サービス事業とホテル運営事業は期初計画を上回り、過去最高の利益水準です。引き続き当社グループは、経営理念の実践を通し、グループの企業価値の最大化と社会課題の解決に努めてまいります。

連結損益計算書



(単位:百万円)

	24/3期 4-9月	25/3期 4-9月	前年増減額	前年増減率
売上高	48,998	36,786	▲12,212	▲24.9%
不動産再生事業	31,984	22,344	▲9,639	▲30.1%
リプランニング	30,728	20,987	▲9,740	▲31.7%
賃貸ビル	1,256	1,357	101	8.0%
不動産サービス事業	5,172	5,954	782	15.1%
ホテル・観光事業	11,329	8,216	▲3,113	▲27.5%
ホテル開発	5,270	272	▲4,997	▲94.8%
ホテル運営等	6,059	7,943	1,884	31.1%
その他	996	953	▲43	▲4.4%
調整額	▲484	▲682	▲197	-
売上総利益	16,357	11,520	▲4,836	▲29.6%
不動産再生事業	10,161	6,684	▲3,477	▲34.2%
リプランニング	9,873	6,501	▲3,372	▲34.2%
賃貸ビル	287	182	▲104	▲36.4%
不動産サービス事業	2,914	2,949	35	1.2%
ホテル・観光事業	3,432	2,101	▲1,330	▲38.8%
ホテル開発	2,200	107	▲2,092	▲95.1%
ホテル運営等	1,232	1,994	761	61.8%
その他	155	259	103	66.5%
調整額	▲306	▲474	▲168	-
販売費及び一般管理費	4,334	4,817	482	11.1%
営業利益	12,022	6,703	▲5,318	▲44.2%
経常利益	11,944	6,350	▲5,593	▲46.8%
当期純利益	8,463	4,422	▲4,040	▲47.7%
EPS(一株あたり当期純利益)	174.39円	91.07円	▲83.32円	▲47.8%

損益計算書のポイント

<不動産再生事業>

売却件数は前年同期と同数の14件(内1件は小口所有商品)。契約済みで、今期決済予定の件数を含めると、売上総利益の業績予想に対する進捗率は50%超

<不動産サービス事業>

受託棟数が増加したPM事業と、お客様の物件売買ニーズにお応えした売買仲介が業績を伸ばし、上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、事業とシステムへの投資による償却費の増加により、前年同期に比べ増加。M&Aに伴うのれんの償却は下期から計上

続きまして連結損益計算書について、3点ご説明申し上げます。

画面右上1点目のポイントです。連結売上高の7割を占めるリプランニング事業において、業績としては未だ反映されておらず、これから年度内に決済を迎える予定案件も含めた場合、通期に対する進捗が現時点で5割を超える水準です。

2点目は不動産サービス事業がグループ内の相乗効果を発揮させ、貸会議室事業とPM事業を中心に規模も利益も安定的に伸長させました。

3点目のホテル・観光事業において運営事業では、恵まれた外部環境と当社グループによる心温かいサービスを背景に稼働率と客室単価が同時に計画を大きく上回って進捗しています。

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 62億円減少
- < 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 131億円増加
- < 固定資産 > ホテル開発用地等の仕入れと工事の進捗およびM&Aにより、前期末比 37億円増加

(単位: 百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 9月末	増減額 (2024年3月末比)
流動資産	125,886	159,518	166,285	+6,767
現金及び預金	42,016	47,867	41,624	▲6,243
棚卸資産	80,182	106,869	120,059	+13,189
内訳) RP※	70,327	95,927	103,250	+7,323
ホテル	9,750	9,545	15,414	+5,869
海外等	105	1,398	1,394	▲3
その他流動資産	3,688	4,780	4,601	▲178
固定資産	26,633	29,143	32,938	+3,795
有形固定資産	20,410	22,323	24,385	+2,062
無形固定資産	815	1,193	2,383	+1,190
投資その他の資産	5,406	5,626	6,168	+542
資産合計	152,519	188,661	199,224	+10,562

※ 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1,992億円と前年度末比、物件の順調な仕入もあって、105億円増加させました。特に棚卸資産では、リプランニング事業とホテル開発事業の物件仕入により131億円増加しました。

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41億円増加。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837億円

自己資本比率の推移

2023年3月末	2024年3月末	2024年9月末
52.9%	48.0%	47.2%

<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47.2%を維持

(単位: 百万円)	2023年 3月末	2024年 3月末	2024年 9月末	増減額 (2024年3月末比)
流動負債	16,363	24,767	22,947	▲1,819
短期借入金等	5,492	12,269	8,143	▲4,125
その他流動負債	10,871	12,497	14,803	+2,306
固定負債	52,190	69,477	78,404	+8,926
長期借入金	50,170	57,272	65,564	+8,292
社債	0	9,999	9,999	0
その他固定負債	2,019	2,205	2,839	+634
負債合計	68,553	94,244	101,351	+7,107
株主資本	80,430	89,889	92,816	+2,926
その他	3,535	4,526	5,056	+529
純資産合計	83,965	94,416	97,872	+3,455
負債・資本合計	152,519	188,661	199,224	+10,562

負債と純資産では、有利子負債残高が837億円に達しました。また右上の表の通り、自己資本比率が47.2%と高い財務の健全性を維持しております。

取引金融機関からは、当社グループの財務の健全性と仕入基準の厳格性について、高くご評価いただいております。こうした投資余力を背景に積極的な成長投資に取り組んでまいります。

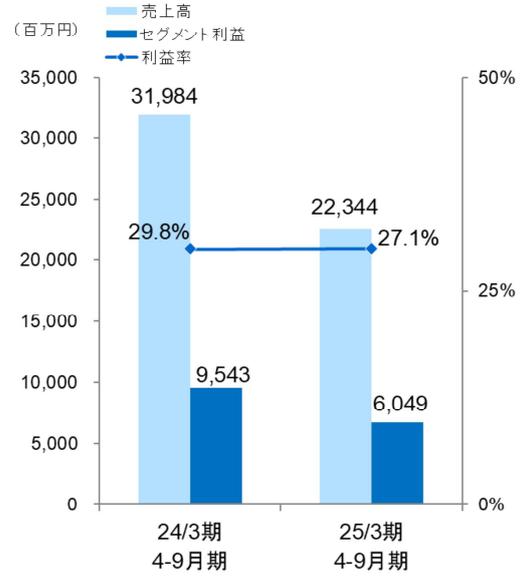
事業別業績
不動産再生事業 (リプランニング・賃貸ビル)



<リプランニング事業>

- 販売件数は前年同数の14件(内、小口所有商品 1件)。前年同期に比べて減収減益だが、契約済みの物件を加えると利益面の進捗率は50%超
- 平均事業期間は538日(対前年同期比▲162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 4-9月	25/3期 4-9月	増減率
売上高	31,984	22,344	▲30.1%
内、リプランニング事業	30,728	20,987	▲31.7%
内、賃貸ビル事業	1,256	1,357	+8.0%
セグメント利益 ^{※1}	9,543	6,049	▲36.6%
内、リプランニング事業	9,256	5,866	▲36.6%
内、賃貸ビル事業	287	182	▲36.4%
利益率	29.8%	27.1%	▲2.8%pt
内、リプランニング事業	30.1%	28.0%	▲2.2%pt
内、賃貸ビル事業	22.9%	13.5%	▲9.4%pt
販売物件数	14件	14件	0件
期末在庫数	60件 ^{※2}	69件 ^{※2}	+9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、事業別業績です。

コア事業のリプランニング事業は28%という高い付加価値を提供しつつ、新規仕入れと既存物件の商品化を同時に進めております。セグメント利益は期初計画通りですが、通期での達成に拘りながら、下期の販売計画を引き続き着実に実行していきます。

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> ※

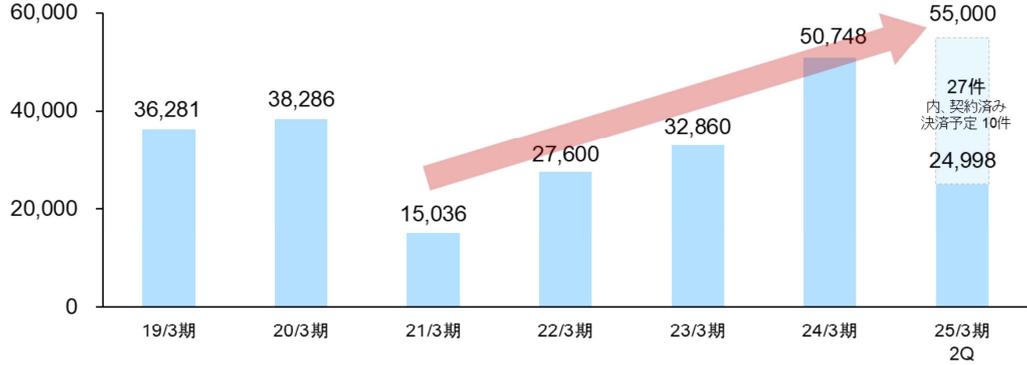
契約済み未決済の物件を含む仕入れ額は約250億円

通期仕入れ目標550億円に向けて堅調

※ 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 4-9月	25/3期 4-9月	増減
仕入物件数	31件	27件	▲4件
(内、契約済み未決済)	4件	10件	6件
仕入物件金額	30,920	24,998	▲5,922
(内、契約済み未決済)	6,000	10,130	4,130

(百万円)



続いてリプランニング物件の仕入についてです。ほぼ昨年並みの水準ですが、下期も購入基準を緩めず、来年度から始まる次期中計に向け在庫の充実に注力してまいります。

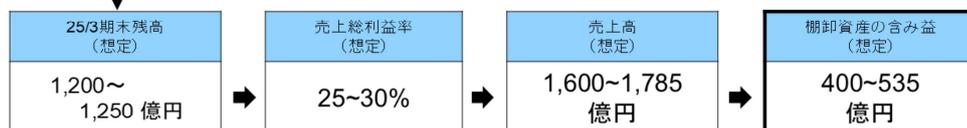
棚卸資産と物件売却の売上総利益推移



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

	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期から22/3期: 期中売却 (青矢) 増加、期中仕入+工事等 (赤矢) 増加、期末残高 (黒矢) 減少 (継続保有)。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期から23/3期: 期中売却 (青矢) 増加、期中仕入+工事等 (赤矢) 増加、期末残高 (黒矢) 減少 (継続保有)。コロナ禍が長期化するも、売却好調。仕入に再注力し始めるも、残高は減少。
 23/3期から24/3期: 期中売却 (青矢) 減少、期中仕入+工事等 (赤矢) 増加、期末残高 (黒矢) 増加 (継続保有)。売却は好調を維持。仕入活動強化の成果が出始め、残高が増加。
 24/3期から25/3期: 期中売却 (青矢) 増加、期中仕入+工事等 (赤矢) 増加、期末残高 (黒矢) 増加 (継続保有)。計画通りに売却を行ないつつ、積極的な投資によって残高が増加。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

棚卸資産と物件売却に伴う売上総利益の実績と予想です。

ご覧の通り、高い水準の利益率を保ちながら、業容を拡大してきた実績と将来に向けた高い実現可能性をご確認いただけたと思います。

即ち、期初計画に基づく現行中計の最終年度の目標を達成すると同時に、右下にある通り棚卸資産の含み益で最低でも400億円の確保を目指しております。

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事業は管理棟数を増やしつつ、物価上昇に伴う原価増の抑制に努め、増収増益

<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、紹介案件の成約に加え、リピーターおよび新規顧客からの比較的大型の売買ニーズにお応えし、業績が伸長

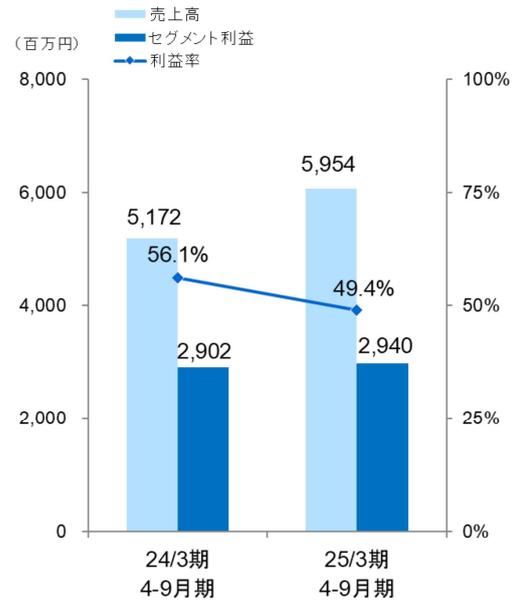
<貸会議室>

- 売上が伸長する中、新拠点への出店が前倒しで進み、開業準備費用が利益を圧縮するも、今後の業績寄与に期待

<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 4-9月	25/3期 4-9月	増減率
売上高	5,172	5,954	+15.1%
セグメント利益*	2,902	2,940	+1.3%
利益率	56.1%	49.4%	▲6.7%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、バリューチェーンを提供するプラットフォームです。こうした中、貸会議室事業を中心に他の事業も堅調で、オーナー様をはじめとするお客様からのご信任を拡大させました。

この結果、ビルメン事業の原価増大や貸会議室事業の先行投資等により前年同期比で利益率7%下げたものの、セグメント利益は微増ながら過去最高を更新しました。

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>

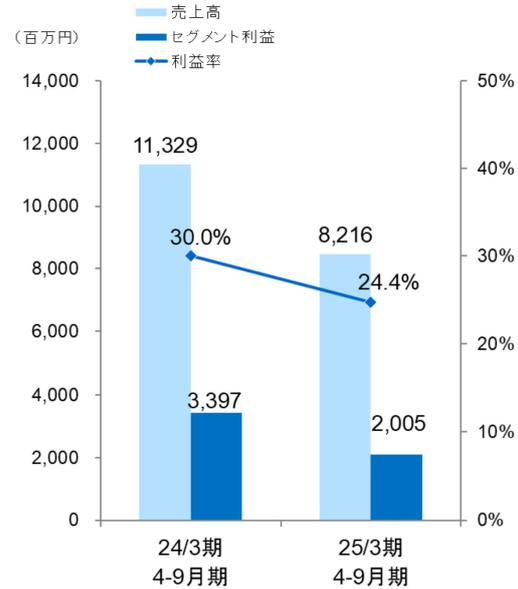
- 前年同期のホテル売却(1棟)の反動により、減収減益
- 熊本や酒田の土地を取得。石狩と加古川では着工するなど、開発案件が多数進行中

<ホテル運営事業等※1>

- 旅行需要の回復が続き、インバウンドの拡大効果もあり、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 4-9月	25/3期 4-9月	増減率
売上高	11,329	8,216	▲27.5%
内、ホテル開発事業	5,270	272	▲94.8%
内、ホテル運営事業等	6,059	7,943	+31.1%
セグメント利益※2	3,397	2,005	▲41.0%
内、ホテル開発事業	2,165	52	▲97.6%
内、ホテル運営事業等	1,232	1,952	+58.4%
利益率	30.0%	24.4%	▲5.6%pt
内、ホテル開発事業	41.1%	19.3%	▲21.8%pt
内、ホテル運営事業等	20.3%	24.6%	+4.2%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

ホテル・観光事業の開発事業では、9年後の10,000室を目指し、当社のビジネスモデルに合致した候補地を発掘・厳選しながら投資を継続しております。一方、好調な運営事業では、人手不足など事業環境は予断を許しません。M&Aも駆使し、宿泊客の皆様には快適なご滞在をお約束しつつ、地元の生活者の皆様と共に地元の資源を活用し、地域に元気を創出してまいります。

事業別業績

その他 (建設事業・海外開発事業等)



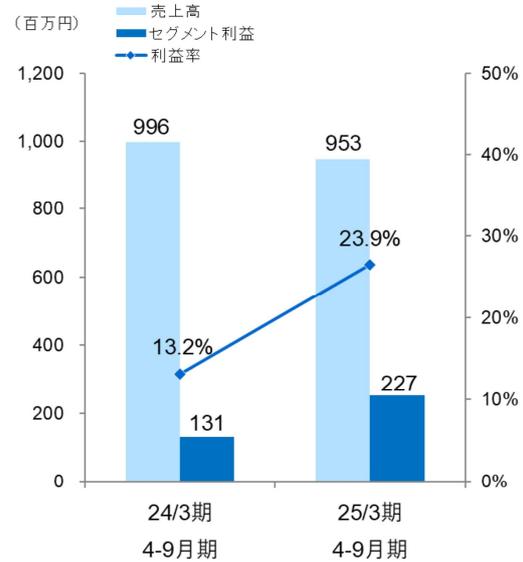
<建設事業>

- 売上はほぼ横ばいとなるも、大型案件における利益率の改善等により増益

<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、2026年秋に竣工する予定

(単位:百万円)	24/3期 4-9月	25/3期 4-9月	増減率
売上高	996	953	▲4.4%
セグメント利益*	131	227	+72.8%
利益率	13.2%	23.9%	+10.7%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、インフレ圧力、品不足や2024年問題の影響によって、厳しい事業環境が続いておりますが、案件ごとの採算確保とスケジュール管理を更に厳格化させてまいります。また海外開発事業のベトナム事業では、第2号の分譲マンションプロジェクトを(この8月に着工、2026年秋に竣工予定)推進してまいります。