



2026年5月期 通期決算説明資料

株式会社シーラホールディングス
東証スタンダード：8887

2026年7月15日



目次

- 1. 通期決算ハイライト P 2~P 9
- 2. セグメント別業績 P10~P28
- 3. 株主還元 P29~P34
- 4. 成長戦略 P35~P45
- 5. Appendix P46~P56



1 2026年5月期 通期決算ハイライト

2026年5月期 通期決算ハイライト

売上高（累計）

39,331 百万円

前年同期比 +625.8%

営業利益（累計）

3,186 百万円

前年同期比 +1,486.2%

経常利益（累計）

2,067 百万円

前年同期比 +827.4%

親会社株主に帰属する
当期純利益（累計）

6,684 百万円

前年同期比 +7,342 百万円

新築供給戸数

377 戸

2026年5月期
岩盤収益累計

1,889 百万円

建物管理棟数

113 棟

賃貸管理戸数

4,121 戸

事業ハイライト

- SYFORME KAWASAKI-IKEDAが竣工（2026年6月末完売）
- 保有物件の増加等により、岩盤収益の今期累計が約19億円に到達
- 秋葉原、子安の土地売却決済および建築工事請負契約を締結
- 系統用蓄電所の当社第1号案件の試運転を開始

2026年5月期 通期連結損益計算書

2026年5月20日に通期業績予想の上方修正を発表。
売上高および各段階利益は、修正後の業績予想をも上回って着地。

(単位：百万円)	2025/5期	2026/5期		実績	前年同期比		計画対比
	実績	期首計画	修正計画 ※1		増減額	増減率	達成率
売上高	5,419	34,500	39,000	39,331	+33,912	+625.8%	100.9%
営業利益	200	2,413	3,050	3,186	+2,985	+1,485.9%	104.5%
営業利益率	3.7%	7.0%	7.8%	8.1%	+4.4pt	--	--
経常利益	222	1,350	2,000	2,067	+1,844	+831.5%	103.4%
経常利益率	4.1%	3.9%	5.1%	5.3%	+1.1pt	--	--
親会社株主に帰属する 当期純利益※2	-657	868	6,513	6,684	+7,342	--	102.6%
当期純利益率	--	2.5%	16.7%	17.0%	--	--	--

※1 2026年5月期計画は、2026年5月20日公表の業績予想修正後の数値

※2 2025年5月期は単体決算のため当期純利益の数値を記載

2026年5月期 通期連結貸借対照表

経営統合により、バランスシートが急拡大。
金融機関との取引を再開し、積極的かつ機動的なプロジェクト資金等の借入を実施。

(単位：百万円)	2025/5期	2026/5期	増減	
	実績※	実績	増減額	増減率
総資産	16,748	70,482	+53,734	+320.8%
現預金	7,959	10,149	+2,190	+27.5%
棚卸資産	3,572	36,445	+32,872	+920.3%
その他資産	5,216	23,887	+18,671	+357.9%
負債	5,682	51,651	+45,968	+809.0%
有利子負債	3,488	44,983	+41,494	+1,189.3%
その他負債	2,193	6,668	+4,475	+204.0%
純資産	11,066	18,831	+7,764	+70.2%

※ 2025年5月期の実績値は株式会社クミカ単体の業績

主な財務関連指標

ROE ※1

37.2%

前四半期比 +2.0pt

ROIC

3.7%

前四半期比 +0.8pt

ROA ※1

9.5%

前四半期比 -0.3pt

ネットD/Eレシオ

1.8倍

前四半期比 +0.1倍

DOE

2.7%

前四半期比 ±0.0pt

配当利回り ※2

3.5%

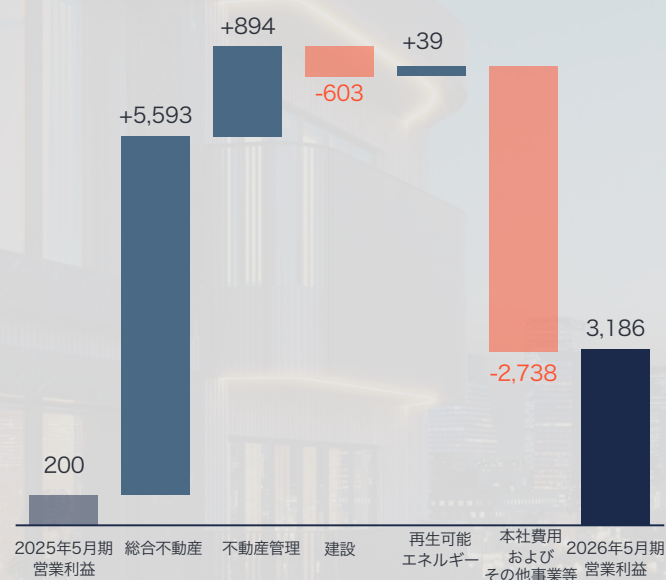
※1 ROEおよびROAは、一過性の損益（負ののれん発生益および段階取得に係る差損）5,649百万円を含む親会社株主に帰属する当期純利益を用いて算出

※2 配当利回りは、7月14日（火）終値367円を用いて算出

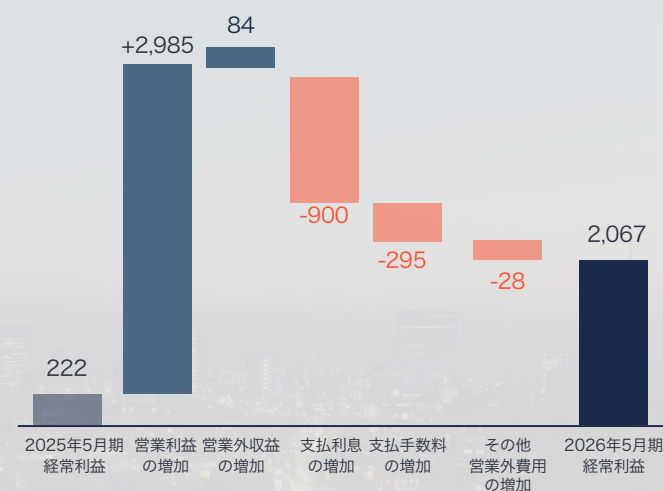
営業利益・経常利益の比較

営業利益は、総合不動産事業や不動産管理事業が貢献し、前期比15.8倍まで成長。経常利益も、順調なプロジェクト仕入れおよびそれに伴う金融機関との借入取引拡大等により金利負担が増えるも、前期比9.2倍に成長。

営業利益の増減（単位：百万円）



経常利益の増減（単位：百万円）



※本社費用およびその他事業ならびに連結調整額の合計値

2026年5月期 セグメント別業績サマリ

(単位：百万円)		2026年5月期		
		修正計画※2 (2026年5月20日公表)	実績	達成率
参考：連結※1	売上高	39,000	39,331	100.9%
	営業利益	3,050	3,186	104.5%
総合不動産事業	売上高	30,300	34,374	113.4%
	利益	--	5,593	--
不動産管理事業	売上高	2,700	2,843	105.3%
	利益	--	894	--
建設事業	売上高	100	236	236.9%
	利益	--	-603	--
再生可能 エネルギー事業	売上高	1,400	1,712	122.3%
	利益	--	39	--

※1 参考：連結業績には、その他事業(セグメント売上高：182百万円、セグメント利益8百万円)、本社費用、連結調整額等を含む

※2 修正計画については、連結業績のみ修正し、セグメントごとの業績については変更未実施

2027年5月期 業績予想

ホルムズ海峡危機の長期化が、下半期竣工予定物件へ万が一影響を及ぼす可能性を排除しきれず、業績への影響を考慮して2027年5月期期首時点業績予想はレンジ開示。

	下限	上限
売上高	38,000百万円 前期 39,331百万円 (-3.4%)	40,000百万円 前期 39,331百万円 (+1.7%)
営業利益	3,700百万円 前期 3,186百万円 (+16.1%)	3,900百万円 前期 3,186百万円 (+22.4%)
営業利益率	9.7% 前期 8.1% (+1.6pt)	9.8% 前期 8.1% (+1.7pt)
経常利益	2,375百万円 前期 2,067百万円 +14.9%	2,500百万円 前期 2,067百万円 +20.9%
経常利益率	6.3% 前期 5.3% (+1.0pt)	6.3% 前期 5.3% (+1.0pt)
親会社株主に帰属 する当期純利益	1,472百万円 前期 6,684百万円 +42.3%※	1,550百万円 前期 6,684百万円 +49.8%※

※ 親会社株主に帰属する当期純利益から一過性損益（負ののれん発生益および段階取得に係る差損）5,649百万円控除後の1,034百万円と比較。

2 2026年5月期 セグメント別業績

総合不動産事業 第4四半期連結累計期間 セグメント業績サマリ

当第4四半期は、SYFORME KAWASAKI-IKEDA等の新築物件の分譲や、2件の土地売却を実施したこと等により、期首計画の売上高を約40億円上回って着地。

セグメント売上高

34,374百万円

セグメント利益

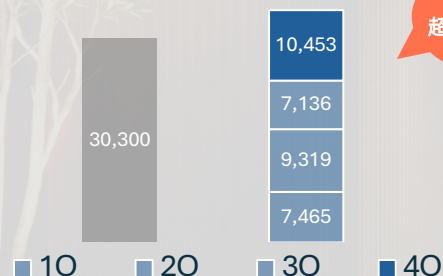
5,593百万円

売上予想に対する進捗
単位：百万円

通期売上予想
30,300百万円

通期売上着地
34,374百万円

達成率：113.4%
超過達成 4,075百万円



主なトピックス

- 2026年3月竣工のSYFORME KAWASAKI-IKEDAの分譲販売を実施。
- 秋葉原（台東区）※1および子安（横浜市神奈川区）※2の土地売却を実施。

※1 詳細は、2026年2月13日付け開示「[販売用不動産の売却に関するお知らせ](#)」を参照ください。

※2 詳細は、2026年3月27日付け開示「[販売用不動産の売却等に関するお知らせ](#)」を参照ください。

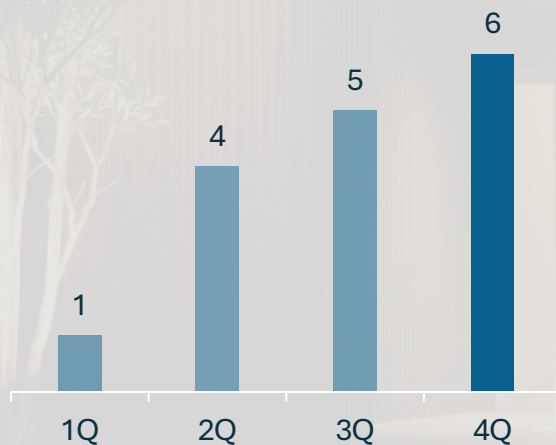
総合不動産事業 第4四半期会計期間 KPIサマリ

当第4四半期も、これまでに引き続き、6件のプロジェクト仕入れを実施。
今後も採算性を重視したプロジェクト仕入れを機動的に実施予定。

第4四半期プロジェクト仕入れ
※決済・引き渡しベース

6件

前四半期比増加率 +20%



- ・ 東京都大田区
- ・ 東京都新宿区
- ・ 東京都北区
- ・ 東京都品川区
- ・ 東京都台東区
- ・ 神奈川県藤沢市

補足情報

- ・ 来期以降に向けたプロジェクト仕入れを継続中。
- ・ これまでのプロジェクトにおける、用地取得から竣工までの期間は平均約1年8か月。
- ・ これまでのプロジェクトにおける、粗利率は平均約18%。

2027年5月期以降の竣工スケジュール

2026年5月期の竣工予定物件は予定通りにすべて竣工。
2027年5月期以降も、新規物件のパイプラインは着実に増加中。

※ PJ名末尾の記号について

○：売却契約を締結済み

青文字：自社施工案件

■：売却契約を締結し、かつ建設工事を請負う予定の物件

2027年5月期 竣工予定				2028年5月期竣工予定				2029年5月期竣工予定			
プロジェクト名	着工	竣工	戸数	プロジェクト名	着工	竣工	戸数	プロジェクト名	着工	竣工	戸数
(仮称) 新子安PJ	2024/12	2026/7	76戸	(仮称) 北浦和PJ ○	2026/3	2027/7	48戸	(仮称) 西巣鴨Ⅱ PJ	2027/1	2028/9	34戸
(仮称) 御徒町PJ ○	2025/1	2026/8	48戸	(仮称) 阪東橋Ⅳ PJ	2026/2	2027/8	26戸	(仮称) 藤沢Ⅲ PJ	2027/2	2028/7	36戸
(仮称) 立川Ⅱ PJ	2024/10	2026/8	22戸	(仮称) 藤沢Ⅱ PJ	2026/1	2027/11	30戸	(仮称) 板橋大山 PJ	2028/1	2029/3	27戸
(仮称) 千住東 PJ	2025/4	2026/9	32戸	(仮称) 鶴見 PJ	2026/6	2027/12	30戸				
(仮称) 旗の台PJ	2026/5	2026/10	6戸	(仮称) 大森北1丁目 PJ	2026/3	2027/12	29戸				
(仮称) 西ヶ原ミニマンション PJ	2025/11	2026/11	14戸	(仮称) 日本橋馬喰町 PJ	2026/6	2027/12	12戸				
(仮称) 大森ビル PJ	2025/10	2027/2	9戸	(仮称) 新子安Ⅱ PJ	2026/2	2028/1	180戸				
(仮称) 幡ヶ谷 PJ ○	2025/7	2026/12	24戸	(仮称) 大井町ビル PJ	2026/11	2028/1	9戸				
(仮称) 代田橋ミニマンション PJ	2026/3	2027/2	16戸	(仮称) 小田原 PJ	2026/5	2028/2	9戸				
(仮称) 宝町 PJ	2025/6	2027/2	18戸	(仮称) 町田Ⅱ PJ	2026/4	2028/3	40戸				
(仮称) 八王子 PJ	2025/10	2027/2	44戸	(仮称) 子安PJ	2026/9	2028/2	128戸				
(仮称) 岩本町 PJ	2025/7	2027/5	52戸	(仮称) 牛込柳町 PJ	2026/8	2028/3	9戸				
(仮称) 藤沢 PJ	2025/6	2027/2	26戸	(仮称) 秋葉原ホテルPJ	2027/1	2028/3	31室				
				(仮称) 下神明PJ	2026/12	2028/3	10戸				
				(仮称) 関内Ⅲ PJ	2026/12	2028/4	24戸				
				(仮称) 新宿余丁町 PJ	2026/11	2028/5	36戸				

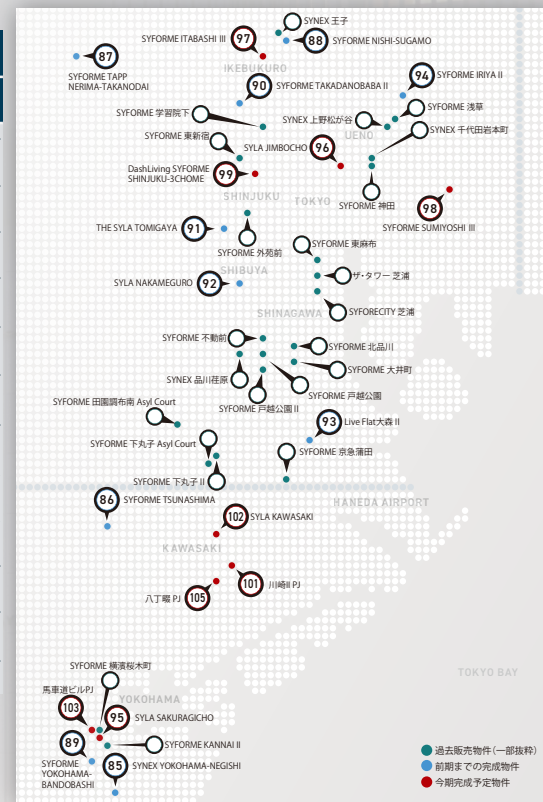
2026年5月期 開発・販売の実績

東京23区、神奈川県川崎市、横浜市を中心に累計204棟※1を開発。
今期は、12棟377戸※2の新築物件を供給

前期（2025年5月期）までの完成物件				今期（2026年5月期）完成物件			
物件名	エリア	戸数		物件名	エリア	戸数	
85 SYNEX YOKOHAMA-NEGISHI	神奈川県横浜市	29戸		95 SYLA SAKURAGICHO	神奈川県横浜市	30戸	
86 SYFORME TSUNASHIMA	神奈川県横浜市	43戸		96 SYLA JIMBOCHO	神奈川県横浜市	11戸	
87 SYFORME TAPP NERIMA-TAKANODAI	東京都練馬区	41戸		97 SYFORME ITABASHI III	東京都板橋区	37戸	
88 SYFORME NISHI-SUGAMO	東京都豊島区	45戸		98 SYFORME SUMIYOSHI III	東京都江東区	21戸	
89 SYFORME YOKOHAMA-BANDOBASHI	神奈川県横浜市	71戸		99 DashLiving SYFORME SHINJUKU-3 CHOME	東京都新宿区	41戸	
90 SYFORME TAKADANOBABA II	東京都豊島区	31戸		100 SYFORME MACHIDA	東京都町田市	40戸	
91 THE SYLA SHIBUYA-TOMIGAYA	東京都渋谷区	7戸		101 リテラス川崎WEST	神奈川県川崎市	93戸	
92 SYLA NAKAMEGURO	東京都目黒区	9フロア		102 SYLA KAWASAKI	神奈川県川崎市	10フロア	
93 Live Flat 大森 II	東京都大田区	14戸		103 SYLA BASHAMICHI	神奈川県横浜市	10フロア	
94 SYFORME IRIYA II	東京都足立区	25戸		104 SYFORME OMIYA	埼玉県さいたま市	40戸	
				105 SYFORME KAWASAKI-IKEDA	神奈川県川崎市	28戸	
				106 SYNEX KANAGAWA-SHIMMACHI	神奈川県横浜市	48戸	

※1 当社グループの累計不動産竣工件数

※2 オフィス・商業ビルブランドは1フロア=1戸に換算



当社グループの主力ブランド

当社グループの主力ブランドは、SYFORME、THE SYLA、SYLAの3種類。
全プロジェクトの平均で、用地取得から竣工までの期間は1年8か月、粗利率は約18%。

SYFORME



用地取得から設計、プランニング、デザインに至るまで自社で管理を行う、新築マンションブランド。
収益用から実需まで、幅広い用途で活用が可能。

THE SYLA



用地取得から設計、プランニング、デザインに至るまで自社で管理を行う、超高級レジデンス向けの新築マンションブランド。
1フロア1戸で、落ち着いた空間を演出。

SYLA



当社子会社の株式会社シーラが開発、保有する、オフィス・商業ビルブランド。
一部物件では、レジデンススペースを設けた、複合型ビルとして展開中。

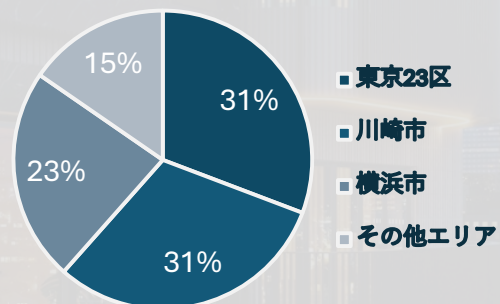
2026年5月期 新築物件供給状況

首都圏のレジデンスを中心に新築物件を供給。今期は、土地売却＋建築工事請負という当社独自の強みを活かしたスキームを実施したため、土地売却が増加。

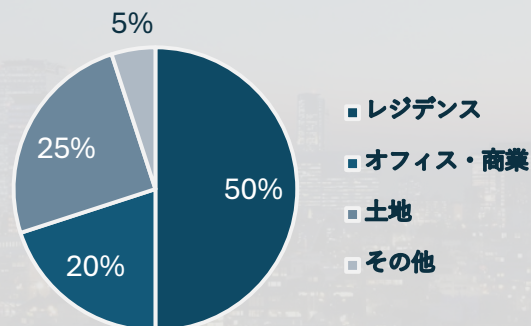
2026年5月期
新築物件供給状況

12棟 377戸

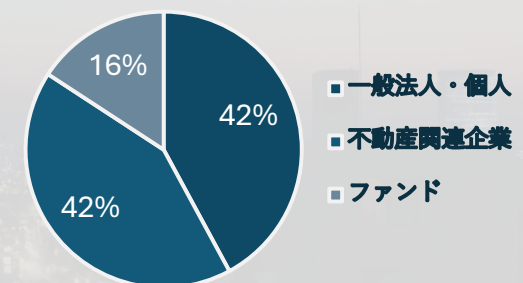
エリア別供給状況



物件種類別供給状況



売却先別供給状況



※物件種類別供給状況、売却先別供給状況は中古物件の一棟売却、土地売却等を含む集計結果

不動産管理事業 第4四半期連結累計期間 セグメント業績サマリ

当第4四半期は、建物管理や賃貸管理物件数の増加、契約更新時の賃料引き上げを実施。売上高、セグメント利益共に堅実に積み上がり、期首計画の売上を1億円上回る着地。

セグメント売上高

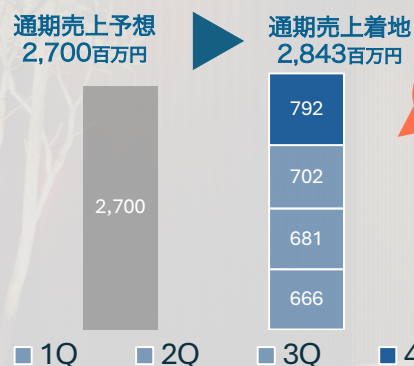
2,843百万円

セグメント利益

894百万円

売上予想に対する進捗

単位：百万円



達成率：105.3%
超過達成 143百万円

主なトピックス

- ・ 西麻布VIのほか、複数件の収益物件を取得。岩盤収益基盤の拡大を積極推進
- ・ APAMANとの業務提携を開始。首都圏の賃貸不足問題解消に向け連携。
- ・ SYLA HOTEL 箱根強羅を小田急電鉄へ売却※

※売却の詳細については、2026年5月29日付けリリース「SYLA HOTEL箱根強羅を小田急電鉄に譲渡」をご参照ください

不動産管理事業 第4四半期会計期間 KPIサマリ

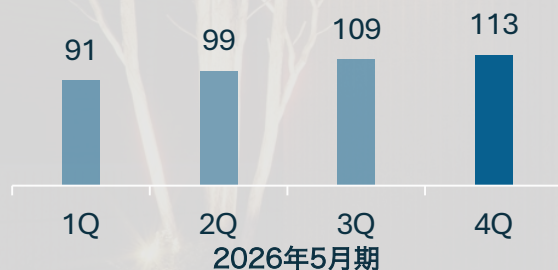
当第4四半期は、新築物件竣工や収益用物件の仕入れ等により、建物管理棟数が4棟増加。契約更新時の賃料引き上げは、需給バランスの不均衡もあり7.70%まで上昇。

建物管理棟数

113棟

前四半期比増加率 棟数：+3.7%

単位：棟

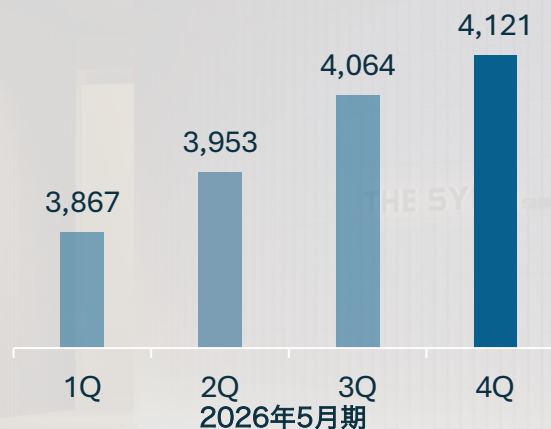


賃貸管理戸数

4,121戸

前四半期比増加率 戸数：+1.4%

単位：戸



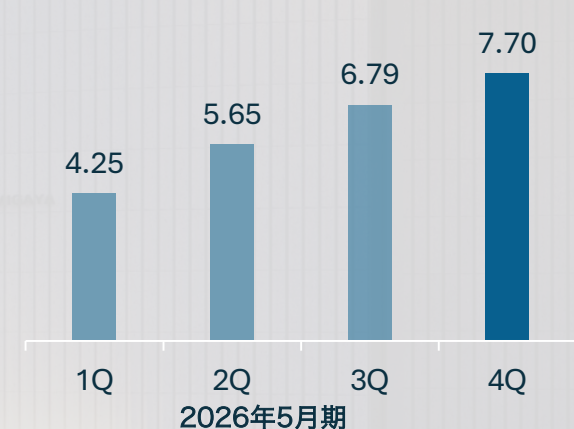
賃料引上げ率

※契約更新時

7.70%

前四半期比増加率 +0.9pt

単位：%



2026年5月期末 岩盤収益の状況とその内訳

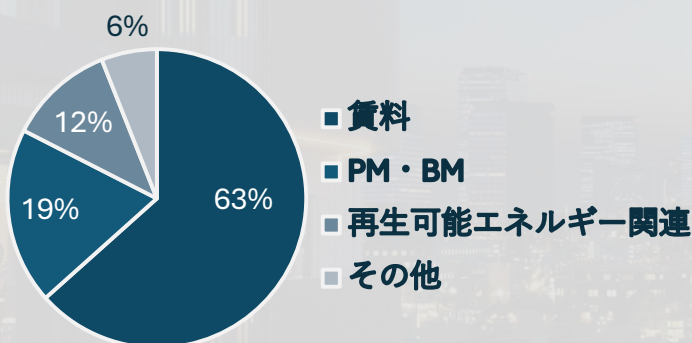
岩盤収益は、長期保有物件の賃料収入等により当社の成長を支える重要な経営基盤。
2027年5月期第2四半期からは、蓄電所事業への参入により、基盤がさらに拡大予定。

岩盤収益

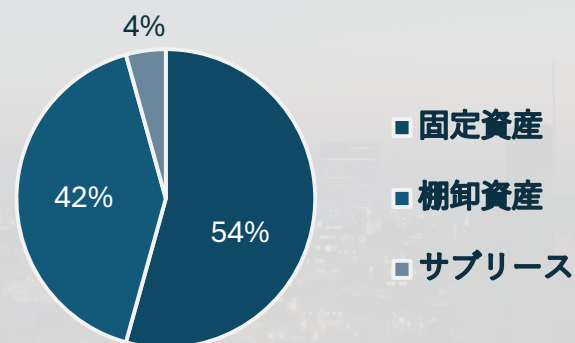
MRR 183百万円

ARR※ 2,196百万円

岩盤収益内訳



岩盤収益賃料内訳



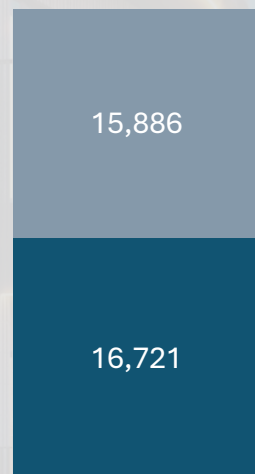
※年間経常収益の略称であり、2026年5月末日時点のMRRに12を乗じて年間換算したもの。蓄電所保有に関する収益は、稼働前のため含まず。

2026年5月期末 保有資産の状況

当社は、これまで時間をかけて着実に固定資産の取得を実施。
長年積み上げてきた固定資産の含み益は、約72億円まで成長。

当社の保有資産
(単位：百万円)

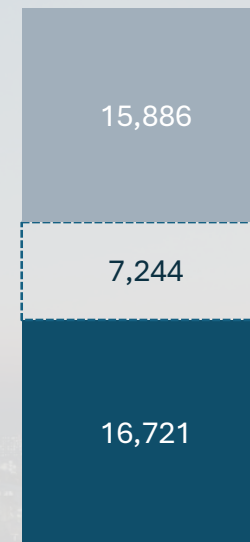
32,607百万円



■ 固定資産 ■ 棚卸資産

含み益を考慮した後の保有資産
(単位：百万円)

39,851百万円



■ 固定資産 □ 含み益部分 ■ 棚卸資産

不動産再生 ①西麻布エリアの開発

当社は、西麻布エリアにおいて最高級レジデンスを中心とした収益不動産の取得を積極的に推進。同エリアでは、ジム・オフィス・ホテル・民泊施設・飲食店など、多様な用途の物件をドミナントに展開し、地域全体の価値向上を計画。取得物件は順次リノベーションを行い、“アップサイクル型再生”により新たな付加価値を創出。西麻布エリアのポテンシャルを最大限に引き出す“都市再編型アセット戦略”を展開。



不動産再生 ②ホテル事業

不動産再生の一環として、ホテル事業を実施しており、現在6棟11部屋が稼働中。
フルリノベーション&コンバージョンにより、不動産価値の向上に努める。

SYLA HOTEL 西麻布

Before



After



SYLA TELLACE 鎌倉

Before



After



ステータス	ホテル名	部屋数
稼働中	SYLA TERRACE KAMAKURA	3
稼働中	箱・玲瓏	1
稼働中	SYLA HOTEL KEIKYU-KAMATA	1
稼働中	SYLA HOTEL AKASAKA	3
稼働中	SYLA HOTEL OSHIAGE	2
稼働前	SYLA HOTEL KIYOSUMI	検討中
稼働中	SYLA HOTEL NISHI-AZABU	1
稼働前	赤羽PJ	検討中
稼働前	SYLA西麻布II PJ (K&H HOTEL)	1
稼働前	SYLA西麻布III PJ	1

建設事業 第4四半期連結累計期間 セグメント業績サマリ

当第4四半期は、自社施工案件のSYFORME KAWASAKI-IKEDAが竣工。
その他、外壁塗装工事も堅調に数字を積み増し、売上予想を上回って着地。

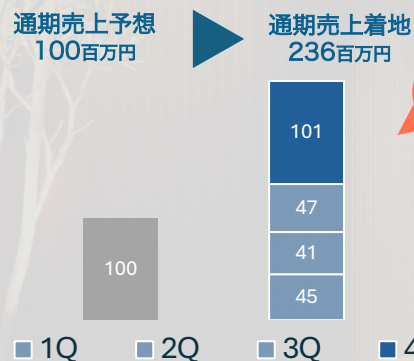
セグメント売上高

236百万円

セグメント利益

-603百万円

売上予想に対する進捗
単位：百万円



主なトピックス

- 当第4四半期は、自社施工案件のSYFORME KAWASAKI-IKEDAが計画通りに竣工。
- 秋葉原（台東区）、子安（横浜市神奈川区）の建築工事請負案件をデベロッパー他社から受注。

建設事業 第4四半期会計期間 KPIサマリ

現在、設計段階を含む自社施工案件が5件と、建築工事請負案件2件が進行中。
建築工事請負案件は2027年5月期より、工事進行基準にあわせて収益計上予定。

2026年5月31日時点
工事進行中案件
6件
(工事予算：3,379百万円)

千住東PJ



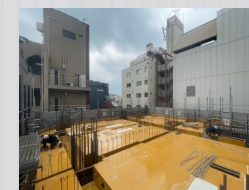
宝町PJ



幡ヶ谷PJ



岩本町PJ



再生可能エネルギー事業 第4四半期連結累計期間 セグメント業績サマリ

売電事業や保守管理等により売上を着実に積み上げ。
系統用蓄電所の取扱方針を、売却から保有中心へと切り替え。

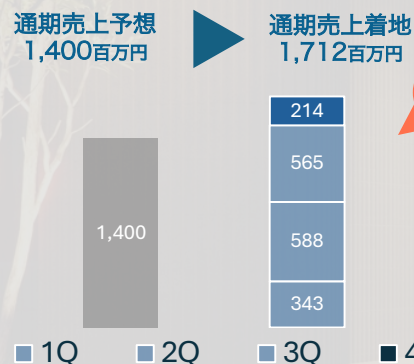
セグメント売上高

1,712百万円

セグメント利益

39百万円

売上予想に対する進捗
単位：百万円



主なトピックス

- ・ 売電や保守管理案件により、着実に売上を積み上げ。
- ・ 1基目の蓄電所の試運転を開始。
- ・ 蓄電所については、売却予定の案件を保有へと切り替え。岩盤収益の拡大に貢献予定。

再生可能エネルギー事業

再生可能エネルギー社会の実装に向け、発電と調整の両面から
再生可能エネルギー社会のインフラ構築に貢献。

つくる側 | 発電（太陽光）

再エネ電源をつくり、クリーンな電力を供給



太陽光発電所の
開発・取得・運用



再エネ電源の
拡大・価値最大化



クリーンな電力の
安定供給

SYLA
SOLAR

両輪で支える持続可能な
エネルギーインフラを構築

整える側 | 調整力（系統用蓄電池）

電力の需給バランスを整え、電力の安定供給に貢献



系統用蓄電池の
開発・取得・運用



電力供給の
調整・安定化に貢献



再エネ社会の
安定基盤を支える

太陽光発電（つくる側）	比較項目	系統用蓄電池（整える側）
グリーンな電気を作る（発電）	役割	電気の過不足を整える（調整力）
発電設備を保有・運用	関与のかたち	蓄電設備を保有・運用
売電による収入（FIT・FIP等）	収益のかたち	運用収入と売却を通じた市場の資金循環
再エネ社会インフラへの貢献	共通点	再エネ社会インフラへの貢献

系統用蓄電所事業 ビジネスモデル概要

系統用蓄電池は、電力系統に直接繋いで電気を蓄え、必要な時に放電する設備。
再生可能エネルギーの出力変動を吸収し、電力の需要と供給のバランスを保つ役割を担当。



系統用蓄電池
の役割



1 出力変動の吸収

太陽光や風力の出力変動を蓄電池が吸収することで、急な変動を緩和します



2 電力供給の安定化

電気のをまりを蓄え、不足する時間帯に放電することで、需給バランスを安定させます。



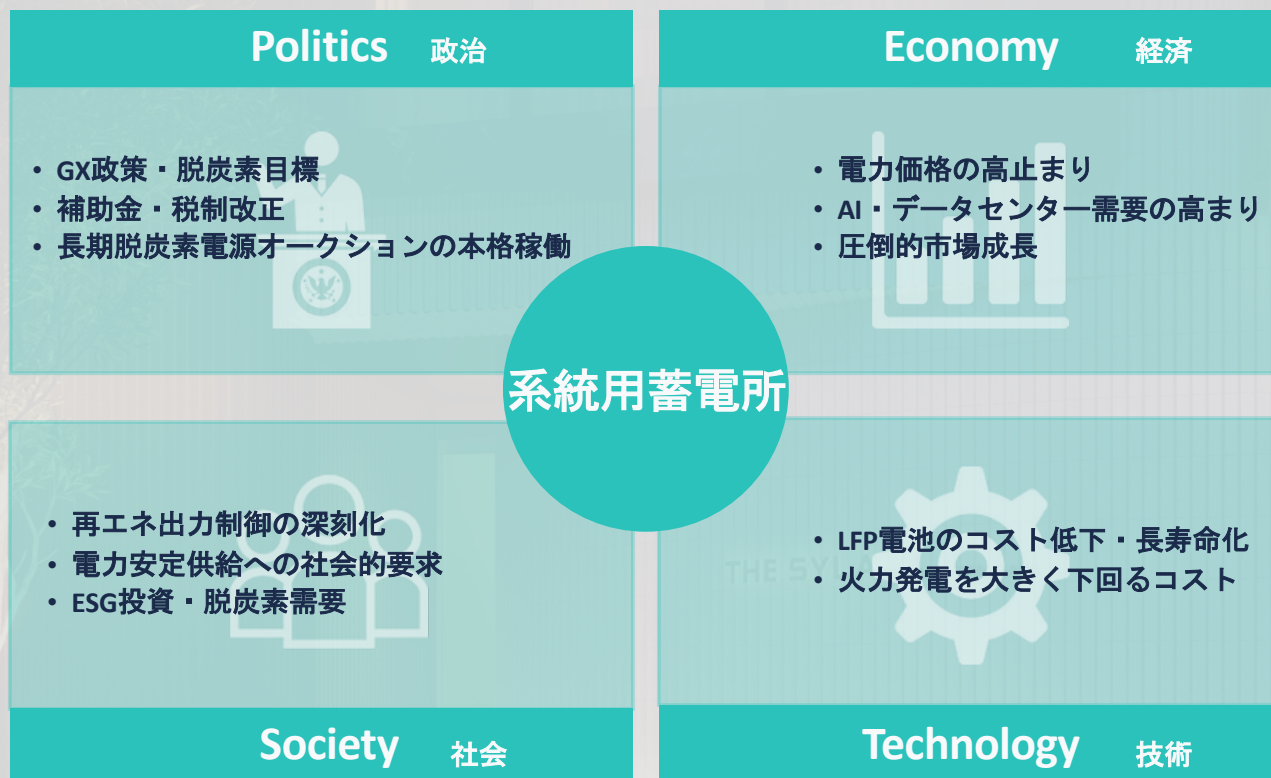
3 脱炭素社会の基盤設備

再生可能エネルギーの拡大と電力の安定供給を両立させ、脱炭素社会の実現を支える基盤設備です。

※系統用蓄電池は、再生可能エネルギーだけでなく、火力、LLCにより発電された電力も蓄えております。

系統用蓄電所事業を取り巻く外部環境

系統用蓄電所事業を取り巻く外部環境は追い風。
一方、今後のルール変更については注視が必要。



3 株主還元

2026年5月期 株主還元施策

当社は、株主の皆さまへ利益還元を重要な経営方針の一つとして位置づけ、2026年5月期は、統合初年度の記念配当2円を含む1株あたり13円（中間配当6円、期末配当7円）の配当を予定。

配当予想

中間配当
普通配当5円
+
記念配当1円

期末配当
普通配当6円
+
記念配当1円

更新
+1円

年間
普通配当11円
+
記念配当2円

更新
+1円

自己株買い

249百万円

株主優待

1. デジタルギフト®の配布
2. 利回りくんコインの配布

2027年5月期 株主還元施策

当社は、株主の皆さまへの利益還元を重要な経営方針に掲げ、累進配当方針に移行。
2027年5月期は1株あたり14円（中間 7円、期末 7円）の配当及び「利回りくんコイン」を贈呈。
今後、長期保有株主に向けた追加施策を検討中。

配当予想

中間配当

更新
+1円

普通配当7円

期末配当

普通配当7円

年間

更新
+1円

普通配当14円

自己株買い

※2026年7月15日公表

最大 100百万円

株主優待

利回りくんコインの贈呈

株主還元施策の変更点

2027年5月期の株主優待は、付与対象を2026年11月末時点の株主に変更。
また、デジタルギフトを廃止し、利回りくんコインの贈呈に一本化。
今期より累進配当方針へと移行し、2027年5月期の配当予想は普通配当14円。実質4円の増配。

	2026年5月期			2027年5月期	
	中間期	期末		中間期	期末
	基準日 2025年11月30日	基準日 2026年5月31日		基準日 2026年11月30日	基準日 2027年5月31日
配当金支払	○	○	▶	○	○
デジタルギフト	○	--		--	--
利回りくんコイン	○	--		○	--

※2027年5月期 株主優待の基準日変更についての詳細は、本日公表の「株主優待の基準日変更に関するお知らせ」をご参照ください

自社株買いの実施

株主還元施策の一環として、2026年7月15日に自己株式の取得を公表。

取得事項の内容

取得株式の総数：上限300,000株
取得価額の総額：100百万円
取得期間：2026年7月16日～2026年10月30日（予定）

（参考） 2026年5月期 自己株式の取得実績

取得した株式の総数：644,650株
取得した株式の総額：249百万円

（参考） 2026年5月期 自己株式の取得経過

2025年7月	88,000株	32百万円	2026年1月	44,000株	17百万円
2025年8月	254,050株	98百万円	2026年2月	12,900株	5百万円
2025年9月	-- 株	-- 百万円	2026年3月	198,400株	77百万円
2025年10月	47,300株	19百万円			

※1 詳細は2026年7月15日付け適時開示「自己株式取得に係る事項の決定に関するお知らせ」をご参照ください。

利回りくんコインの贈呈

株主優待として、当社連結子会社である株式会社シーラが運営する不動産クラウドファンディングサービス「利回りくん」でご利用いただける電子ポイント「利回りくんコイン」を贈呈。

保有株式数	優待内容	贈呈時期
200株以上	1,000利回りくんコイン	2027年1月末頃
300株以上	2,000利回りくんコイン	
400株以上	5,000利回りくんコイン	
500株以上	10,000利回りくんコイン	
700株以上	15,000利回りくんコイン	
900株以上	20,000利回りくんコイン	
1,000株以上	25,000利回りくんコイン（一律）	

※本優待の対象となるのは、2026年11月30日において、同一株主番号で200株以上を保有していることが確認できた株主様です。

※「利回りくん」は、株式会社シーラが運営する不動産クラウドファンディングサービスです。1口1万円から投資が可能で、スマートフォンひとつで不動産投資を始められる利便性や、厳選された投資案件の提供により、累計登録会員数28万人超（2025年5月末時点）を誇る国内最大級のプラットフォームです。「利回りくんコイン」は、「利回りくん」上での投資申込などにご利用いただける電子ポイントです。詳細は以下、[「株主優待の継続実施に関するお知らせ」](#)をご参照ください。

4 成長戦略

成長戦略と中期目標

東京都心を中心に戦略的な販売と積極的な用地仕入れを推進し、生産性の向上と原価管理の徹底により、総合不動産事業の収益性強化を計画。あわせて、PM・BM・AMなど安定的な収益を生むストック型収益の拡充により、持続可能な成長基盤を確立。再生可能エネルギー分野では、地域分散型の電源開発を中心に、需給環境や制度変化に柔軟に対応した収益モデルの構築を推進。さらに、不動産クラウドファンディング「利回りくん」では、投資家ニーズの多様化に対応した商品ラインナップの拡充と情報開示の高度化を通じて、安定した資金調達と収益拡大を計画。

2025年6月

総資産 600 億円

2026年5月期

総資産 704 億円

ROA
1.5%

ROE
5.8%

DOE
2.6%

2030年5月期目標

総資産 1,000 億円

ROA
5%

更新
+1%

ROE
15%

更新
+5%

DOE
4%

自社サービスの拡充

進出地域の拡大

積極的なM&A

※2026年5月期のROA、ROEは親会社株主に帰属する当期純利益から一過性損益（負ののれん発生益および段階取得に係る差損）5,649百万円控除後の1,034百万円を用いて計算。

自己株式の活用

シーラテクノロジーズとの合併や機動的な自己株買いの実施により発行済株式数の10.3%の自己株式を保有。今後も、株価が割安な状況下において、キャッシュアロケーション等を加味して自己株買いを実施し、取得した自己株式は、M&Aや第三者割当による処分を通じた資金調達等を中心に、非連続的な成長実現に向け活用予定。

株式の状況※1

発行済株式数※1 42,101,762株
内自己株式数※2 4,333,034株

※1 2026年6月30日時点

※2 自己株式数には株式会社日本カストディ銀行（信託E口）名義の株式給付信託分252,000株を含む

2026年7月14日 終値367円 をもとに計算した場合

時価総額：154.5億円

10.3%

自己株式：約15.9億円相当

※2026年5月31日時点
単体自己株式簿価 15.0億円

株式交換等による M&A

PBR1.0倍割れ企業をターゲットにM&Aを検討。経営統合後も事業成長にコミットしてもらうため、株式交換によるM&Aを積極検討。

第三者割当による処分

BPS、EPSの希薄化を回避しつつ、事業成長に必要な資金調達の手段の1つとして第三者割当による処分を検討。

業績連動型株式報酬

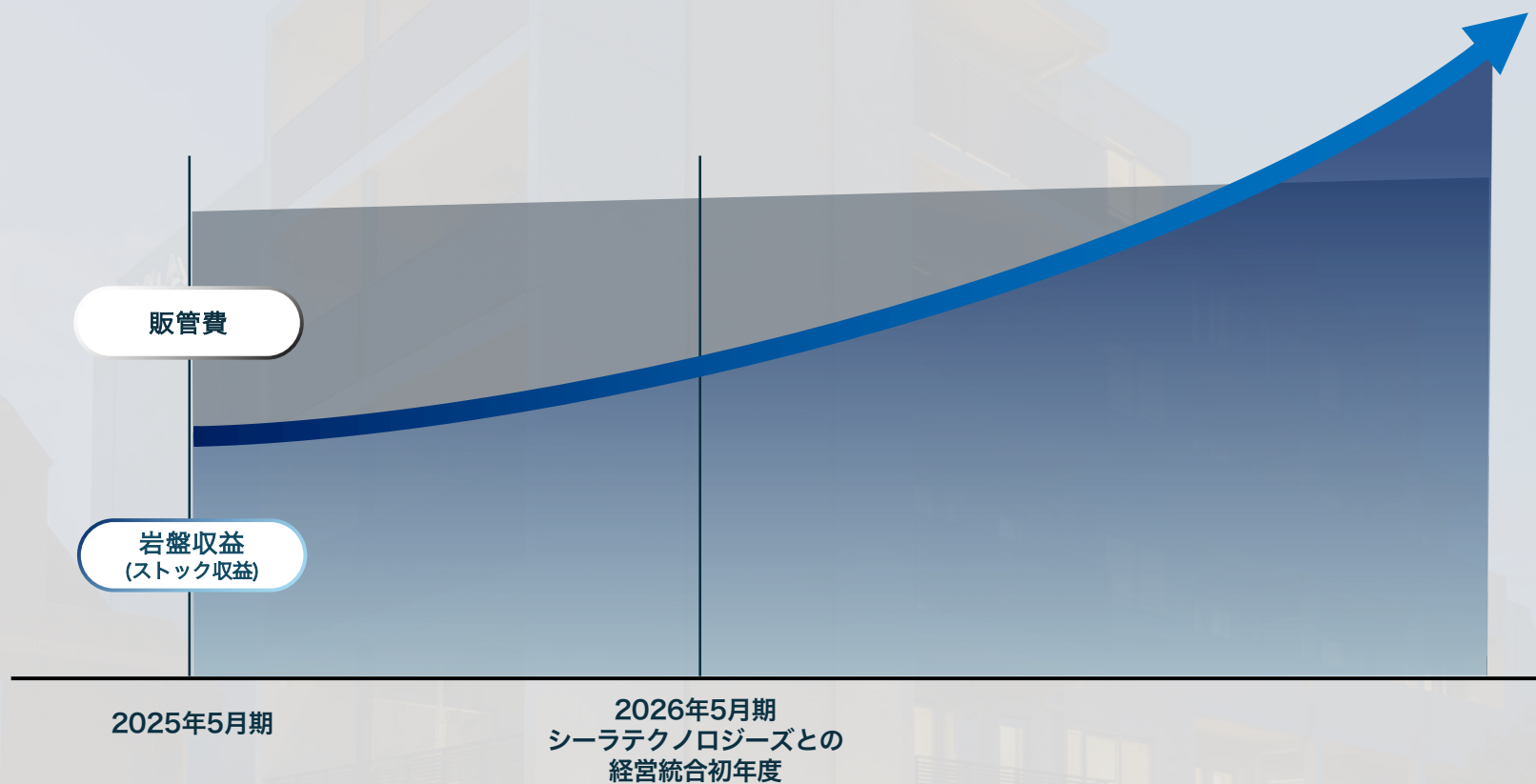
当社取締役へ付与予定の業績連動型株式報酬への充当分。株価上昇、下落のリスクを共有することで、中長期的な企業価値向上にへの貢献意識を高める狙い。

自己株式の消却

EPSやBPSの上昇等による株式市場での需給バランス改善や、発行済株式数の適正化を目的とし、検討。

当社が目指す利益構造

トータルアセットマネジメントを通じた物件価値の向上により、当社の岩盤収益（ストック収益）を増加。販管費支出を上回る岩盤収益基盤をもつことで、盤石な財務基盤の構築を計画。



M&A戦略

当社のM&A戦略は、当社とのビジョン共有や事業協創が可能なPBRが1倍を大きく割り込む企業がターゲット。非連続的な成長の実現に向け、今後も積極的かつ機動的なM&Aを推進する計画。

この2年半でグループインした企業



太陽光発電設備事業



オンライン賃貸仲介事業



商業・オフィスビル仲介業



塗装事業

外部環境の認識※

ホルムズ海峡危機により、原油価格や資材コスト等が増加する見通し。従来のインフレ基調にこのような地政学リスクや労務費問題が加わることでコストプッシュ型のインフレが加速。

短期的には悪影響があるものの、自社保有物件を持つ当社にとっては中・長期でプラスに働くと推測。

ホルムズ海峡危機

★★★

短期マイナス影響

★★★★

長期プラス影響

- ホルムズ海峡危機により、原油価格等が高騰。塩ビ管や断熱材、プラスチック等の石油由来製品、セメントの製造コスト等の価格上昇により、12~15%程度（短期的には最大20%程度まで）建築費が増加する見通し。海外へのサプライチェーン拡大を計画中。
- 工期の延長等の交渉を開始し工事の受け負けリスクの回避を図るが、PJの延長や中止等により、今後物件供給が絞られ、都心部の賃料は現在より約5%以上上昇すると推測。
- 自社で収益物件を保有する当社は、建築費上昇分を上回る賃料上昇でカバーし、利益を確保できるため、中・長期的にはプラスに作用する可能性が高いと予測。

加速するインフレ

★★

短期マイナス影響

★★★

長期プラス影響

- これまでの基調的なインフレに加えて、ホルムズ海峡危機に起因する原材料・資源価格の高騰やサプライチェーンの混乱、建築現場の人手不足による労務費の増大等、建築コストの上昇圧力が高まり、コストプッシュ型インフレの状況が加速、利益率や資金繰りの一時的な悪化が懸念材料。
- 一方、都心部のワンルームマンションの需要に対して供給が不足する状況は、賃料を押し上げる要素となる。こうした場合、土地や、収益物件を自社で有する当社にとっては賃料への転嫁が可能で、中・長期にはプラスに作用する可能性が高いと予測。

※2026年7月14日時点で入手可能な情報に基づく当社の予測です

外部環境の認識 ※

ホルムズ海峡危機や加速するインフレ加速以外にも、金利上昇や税制改正等の外部環境の変調について、金利上昇や税制改正はマイナス影響はあるものの限定的、税制改正については追い風となる側面もあり、いずれも影響は軽微なものとして推測。

金利上昇



マイナス影響

- 今後の利上げについて、50ベースポイント程度の利上げであれば直接的な調達金利への影響は1.0%程度。400億円の借入に対し、4億円程度の影響にとどまり、長期固定資産を270億円ほど抱える当社は、賃料上昇によるリスクカバーが十分に可能。
- 当社はバランスシートの上ステストにおいて1%の利上げを想定し準備をしてきたが、ホルムズ海峡危機によりスタグフレーションの危機も出てきたため急速な利上げは行いにくいと判断。

税制改正



マイナス影響



プラス影響

- 不動産取得による相続税節税メリットが薄れ、販売が鈍る懸念があるが、当社の販売先のうち相続対策で購入する割合はかなり低く、受ける影響は軽微。
- 一方、「認定生産性向上設備等投資促進税制」による蓄電所の一括償却や税制優遇は、蓄電所の事業者の蓄電所導入意欲を掻き立てるものであり、当社の再生可能エネルギー事業にとって追い風と推測。

※2026年7月14日時点で入手可能な情報に基づく当社の予測です

首都圏の人口推移と今後の予測

東京23区の総人口は上昇基調。労働人口集中や離婚率上昇、晩婚化等により単独世帯増加が継続する見通し。また、川崎市、横浜市においても23区と同程度またはそれ以上に、人口や単独世帯が増加する見通し。

東京23区の人口推移（推計）

単位：万世帯/万人

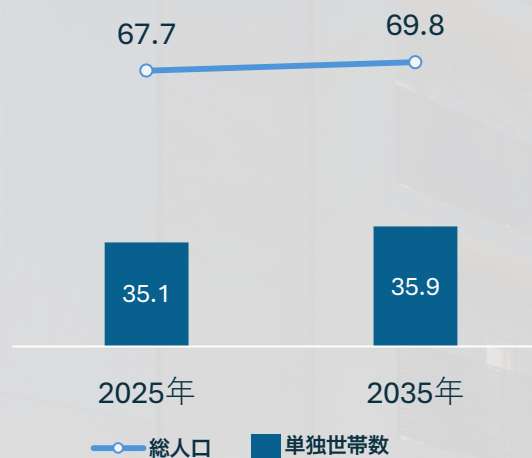


出典：東京都統計「東京都 世帯数の予測(2023)」

川崎市（中心3区※）の人口推移（推計）

※集計対象：川崎区、幸区、中原区

単位：万世帯/万人

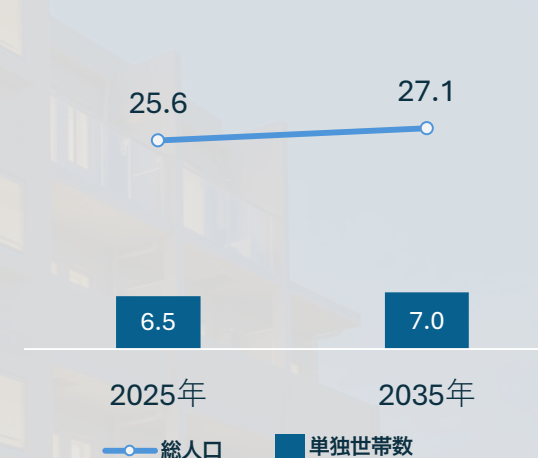


出典：川崎市将来人口推計、川崎市令和2年国勢調査結果

横浜市（中心3区※）の人口推移（推計）

※集計対象：西区、中区、神奈川区

単位：万世帯/万人

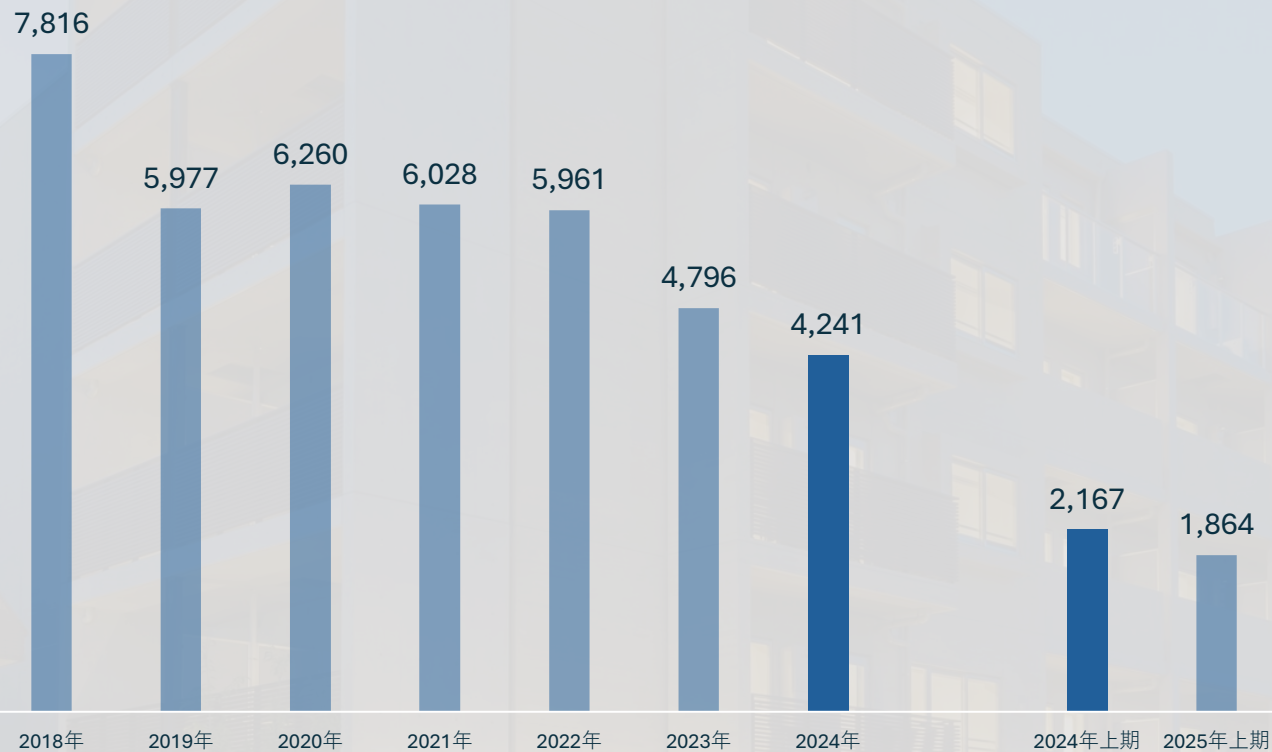


出典：横浜市将来人口推計

首都圏の投資用マンションの供給状況

近年、首都圏の投資用マンションの供給戸数は減少トレンド。
地政学リスク増大やインフレの加速等もあいまって、2026年は供給戸数に拍車がかかると推測。

首都圏のマンション供給戸数推移 単位：戸数



出典：株式会社不動産経済研究所「不動産経済 マンションデータ・ニュース（2025年上期及び2024年間の首都圏投資用マンション市場動向）」

東京都の転入超過と賃貸マンション供給の不均衡

東京都では、10代後半から20代の若者を中心に、直近5年間転入超過の状況が継続。その一方で、単身者向けの賃貸マンション供給戸数が不足しており、需要は高まる一方。

東京都の転入超過状況（2021年～2025年）

単位：人	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
14歳未満	-13,029	-11,394	-6,983	-3,982	-1,985
15~19歳	+14,182	+13,795	+14,566	+14,286	+12,944
20代	+57,635	+76,388	+88,635	+88,776	+77,905
30代	-21,554	-12,813	-3,564	-811	-1,288
40代	-10,641	-8,203	-5,287	-2,330	-3,459
50代	-8,001	-6,796	-6,890	-4,842	-6,188
60代以上	-13,157	-12,956	-12,192	-11,815	-12,710
合計	+5,434	+38,021	+68,285	+79,282	+65,219

出典：住民基本台帳移動報告をもとに当社が作成

当社グループの強み

一気通貫のビジネスモデル

当社グループ内で開発から管理まで不動産領域全般を賄う一気通貫のビジネスモデル。
全てにおいて一切妥協のない、拘りぬいたモノ創りを継続。

独自のランチェスター戦略

コンパクトマンションやコンパクトオフィス等に特化し、大手デベロッパーとは一線を画した事業戦略を実施。

東京23区や、川崎市、横浜市、さいたま市など単身者の人口増加が著しいエリアへ物件を集約し、効率的な経営資源の投下を実現。

安定した経営基盤

岩盤収益の積み上げにより、販管費の半分以上を賄っている状況。
今後、さらなる積み上げで販管費を上回り、安定的に利益を創出できる体制を構築。

不動産クラウドファンディングサービス「利回りくん」は、仕入れ時の資金調達スキームおよび物件の販売先候補としても機能。
出口戦略の多様化により、柔軟かつ機動的な資本政策が検討可能。

5

Appendix

SYLA

2025年6月1日に株式会社シーラテクノロジーズと経営統合

両社の異なる強み・ノウハウを活かして
お互いのビジネスモデルを補完し合い事業シナジーを創出

株式会社クミカ

ファミリー向けマンション

埼玉県中心

SYLA
Holdings

株式会社シーラテクノロジーズ

シングル向け1R

東京23区・横浜・川崎

不動産開発

不動産物件の管理
マネジメント強化

建築工事業務の強化

プロダクト・エリア補完

不動産クラウドファン
ディング事業の拡大

デジタルマーケティング
の推進

オペレーションコストの
削減

DXの推進

当社の不動産ビジネスモデル

当社は、仕入れから管理までを一貫して提供する内製化モデル。
不動産開発を最適化し高収益かつ柔軟な事業運営を実現。



開発・販売の実績と現在の取り組み

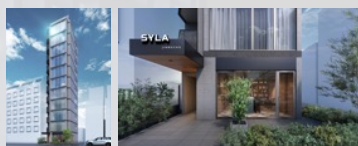
シーラホールディングス（旧クミカ）およびシーラテクノロジーズは、長年にわたって都市型マンションの開発・販売を手がけ、着実に実績を積み上げてきました。

累計開発棟数：204棟※

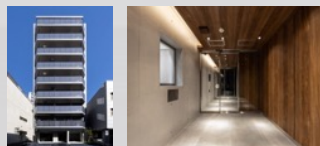
累計販売供給戸数：5,233戸※

※2026年5月末時点

2024年以降も、開発・販売を継続的に推進しており、複数のプロジェクトがすでに完成済みまたは販売フェーズに到達しています。引き渡し前物件も多数抱えており、着実に供給戸数を積み増す予定です。



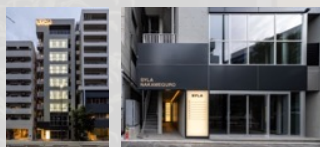
物件名	SYLA JIMBOCHO
所在地	東京都千代田区
竣工日	2025年6月
総戸数	11戸（管理室含む）



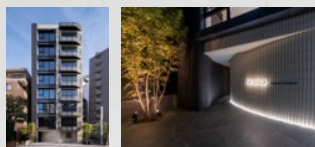
物件名	SYFORME IRIYA II
所在地	東京都台東区
竣工日	2025年2月
総戸数	25戸（管理室含む）



物件名	SYFORME NISHI-SUGAMO
所在地	東京都北区
竣工日	2024年12月
総戸数	45戸



物件名	SYLA NAKAMEGURO
所在地	東京都目黒区
竣工日	2024年12月
総戸数	9戸（非分譲住戸1戸含む）



物件名	THE SYLA SHIBUYA-TOMIGAYA
所在地	東京都渋谷区
竣工日	2024年12月
総戸数	8戸（管理室含む）



物件名	SYFORME TAKADANOBABA II
所在地	東京都新宿区
竣工日	2024年12月
総戸数	30戸（管理室・等価交換者用スタジオ1戸含む）

機関投資家・事業会社への売却

ブラックロックの私募ファンドを含む機関投資家・事業会社への売却実績に加え、物件の管理業務も受託。販売から運用・管理まで一貫した体制で、法人顧客からの信頼を獲得しています。



物件名	SYFORME IRIYA II
所在地	東京都台東区
竣工日	2025/2/28
総戸数	25戸（管理室含む）



物件名	SYLA SAKURAGICHO
所在地	神奈川県横浜市
竣工日	2023/9/29
総戸数	38戸（店舗3戸、事務所4戸、管理室含む）



物件名	SYLA NAKAMEGURO
所在地	東京都目黒区
竣工日	2024/12/25
総戸数	9戸（非分譲住戸1戸含む）



物件名	SYLA JIMBOCHO
所在地	東京都千代田区
竣工日	2025/6/30
総戸数	11戸（管理室含む）

売却実績：97件※1※2

取引金融機関数：69行※2

※1) 土地及び建物の合算
※2) 2026年5月末時点

日本最大級のオンライン賃貸仲介サービスietty（イエッティ）

iettyはオンライン提案型お部屋探しサービスです。オンラインで接客するため、実店舗を構えるコストをお客様に還元し、全物件仲介手数料が50%OFFを実現しています。

会員数40万人以上



① みつける



物件提案・検索

ポータルサイトにな
い物件も含む

② 相談する



チャット・
ビデオ 通話

お部屋探しのプ
ロが対応

③ 内見する



好きな方法で！

現地 or オンライン
選べる

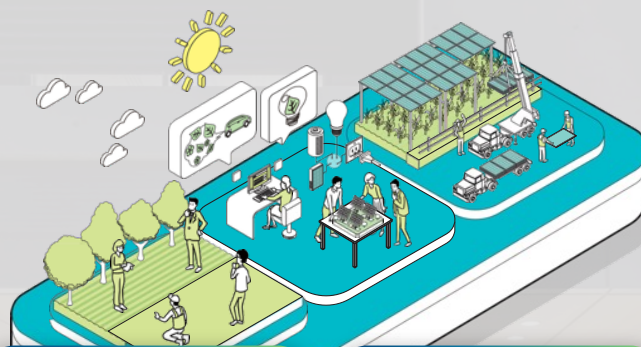
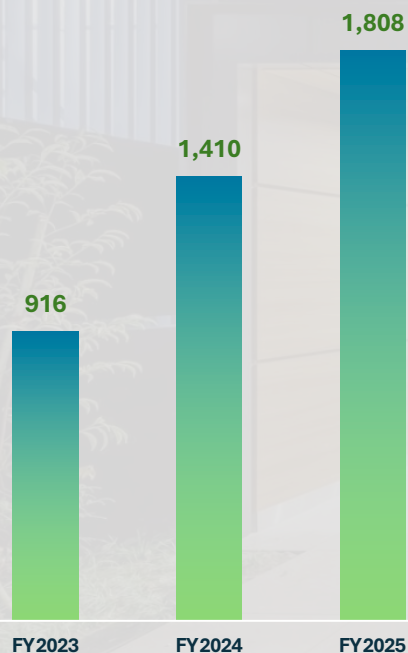
- ✓ ネット上に出ていない物件も提案してもらえる、検索できる
- ✓ スマホかパソコンがあれば物件探しから内見まで自宅で完結
- ✓ お部屋が気に入ったら申し込み・契約もiettyでまとめてできる

再生可能エネルギー事業

当社は、太陽光発電に関わるすべての工程を一括して担うシステムインテグレーターとして、土地の仕入れから設計・施工、運用、保守管理までをワンストップで提供。
再生可能エネルギーを活用した持続可能な社会の実現に貢献しています。

売上推移

単位：百万円



蓄電池事業

土木工事業

請負工事業

発電所販売事業

小売電気事業

売電事業

保守管理事業

塗装事業



設備運転管理



敷地管理



洗浄・メンテナンス

オンサイトPPAによる自家消費



自家消費／武智発電所
容量：417.45kW



自家消費／カーポート
容量：DC99.84kWAC49.5kW

固定価格買取制度FIT



笹野発電所
容量：77kW



津島下新田発電所
容量：106.5kW

市場連動型料金プラン採用



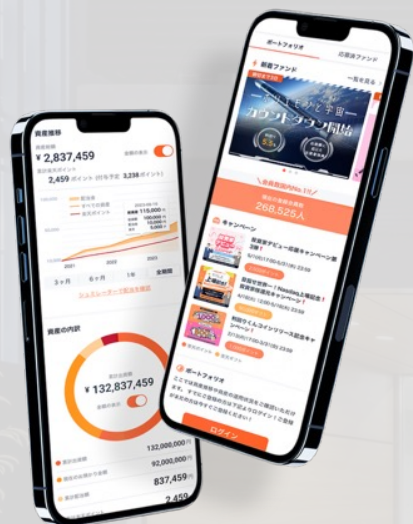
2023年10月 住居



2024年8月 平沼水産株式会社

不動産クラウドファンディング利回りくん

利回りくん



会員数 28万人

1口1万円から始められる会員数No1※の不動産クラウドファンディングサービスです。オンラインで簡単に不動産投資ができ、配当金が得られます。

※2024年10月期_指定領域における市場調査
(調査機関：日本マーケティングリサーチ機構)

実績ファンド

第2期SYLAHOTEL
箱根強羅 (ID : 139)



募集金額
262,010,000円

運用期間
3ヶ月～

短期運用ファンド
アンサンプル大井 (ID : 138)



募集金額
25,540,000円

平均利回り
4%

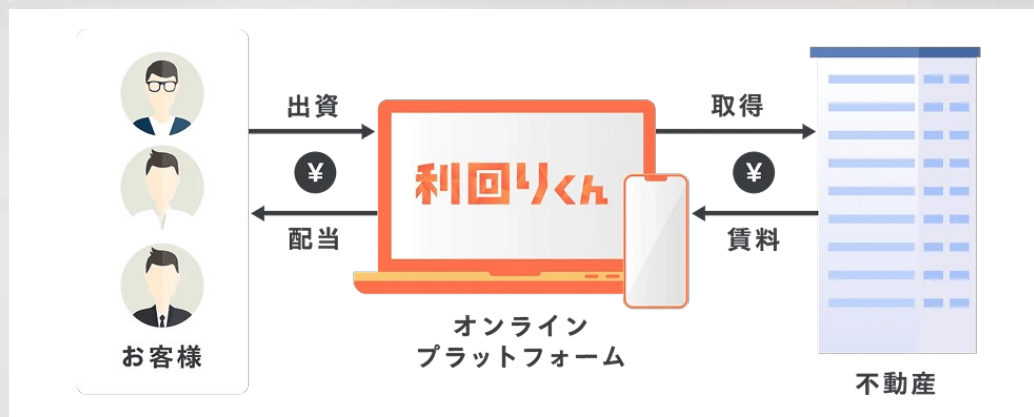
シニアテックマンション
日神デュオステージ (ID : 151)



募集金額
25,020,000円

出資構造
優先劣後方式

出当選方式
抽選式

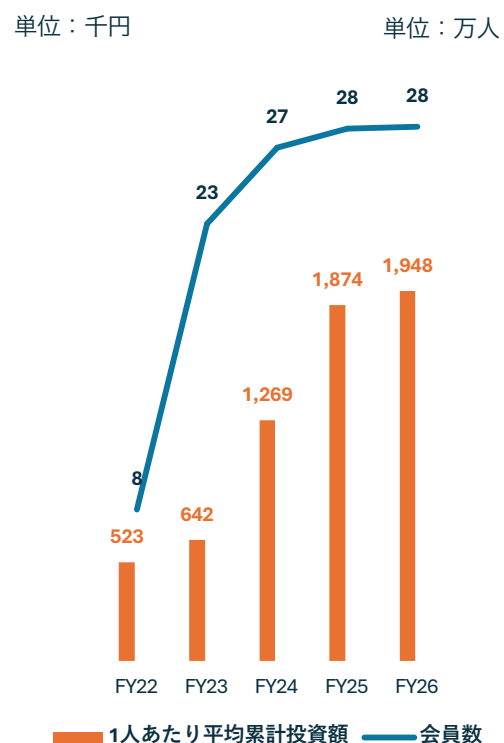


※上記ファンドは一例であり、現在募集は終了しています。

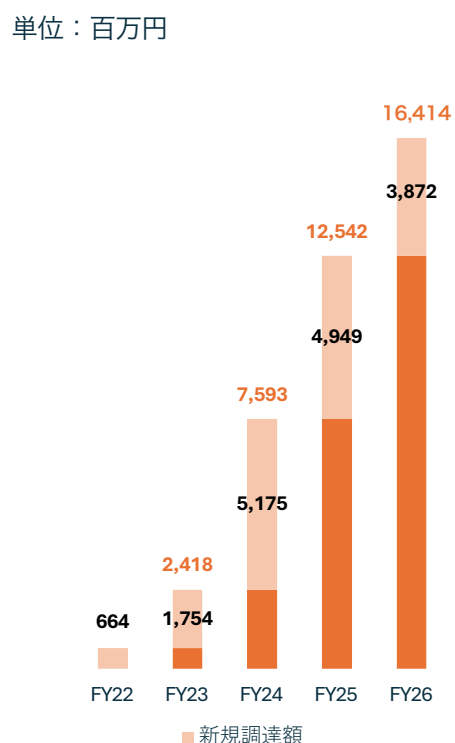
不動産クラウドファンディング利回りくん※

自社サービス「ietty」との相互送客等により利用会員数が増加。
投資額もアプリリリースによるUI/UX改善、利回りくんコインの導入等により増加傾向。
ファンドの償還実績の積み上がりも投資額増加を後押しし、新規投資・再投資どちらも好調。

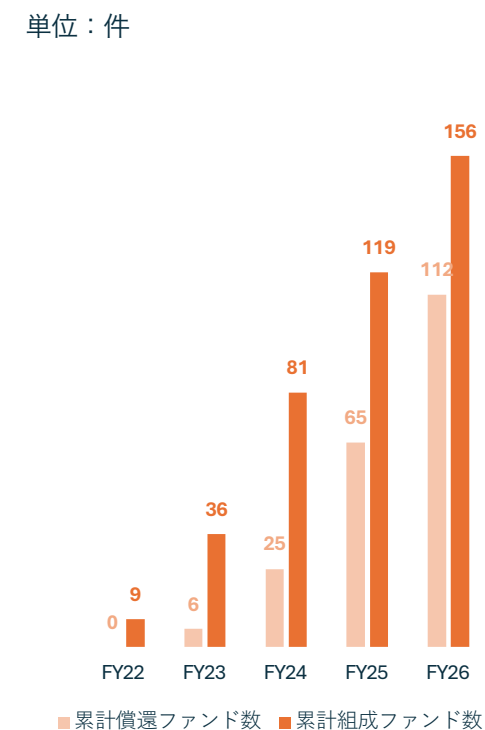
1人あたり平均累計投資額と会員数



ファンド累計調達額



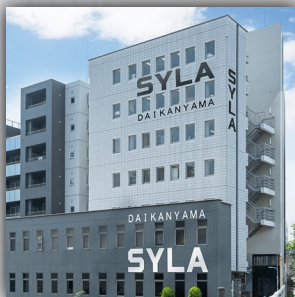
ファンド組成と償還状況



※各年度の集計期間を6月1日～5月31日へ変更したため、過去の開示数値との差異が生じております

収益不動産のトータルアセットマネジメント

収益不動産の取得・運用・売却を一貫して行うトータルアセットマネジメントを展開しています。市場動向を的確に捉えた投資判断と専門的な運用を通じて、資産価値の最大化と安定的な収益の確保を目指しています。



保有棟数：32棟※

保有戸数：542室※

保有資産：約326億円※

※) 2026年5月末時点

保有物件一例

物件名	SYLA NISHI-AZABU	物件名	SYLA NISHI-AZABU II	物件名	SYLA NISHI-AZABU III	物件名	SYLA NISHI-AZABU IV	物件名	SYLA NISHI-AZABU V
所在地	東京都港区	所在地	東京都港区	所在地	東京都港区	所在地	東京都港区	所在地	東京都港区
竣工日	2002年3月	竣工日	2004年10月	竣工日	1972年1月	竣工日	1988年9月	竣工日	1992年12月
総戸数	11戸	総戸数	5戸	総戸数	15戸	総戸数	5戸	総戸数	12戸

不動産管理事業

自社ブランドSYFORMEやSYLA以外にも、東京都心を中心に、4,121戸の賃貸管理と、113棟のマンション・ビルの建物管理を行っています。賃貸マンションでは、立地やニーズを見据えた企画・開発により、高い入居率を継続的に維持。ビル管理においても、設備保守から清掃・警備まで一貫したサービス体制を構築し、資産価値の維持・向上に貢献しています。

SYFORMEシリーズ

入居率：99.5%※

全体入居率

入居率：99.7%※

※2026年5月末時点



SY FORME (シーフォルム)

コンセプト

自社ブランドのデザインワンルームマンション
時代を超える美しさと、その美しさを長く保ち続けること。
それが「シーフォルム」シリーズのデザイン思想です。

特徴

コンクリート打放し・ガラス・ウッド・ステンレスを基本としミニマル
にまとめることで、飽きのこない永く愛されるデザインを目指していま
す。

会社概要

社名 株式会社シーラホールディングス

事業内容

総合不動産事業
不動産管理事業
建設事業
再生可能エネルギー事業

本社 東京都渋谷区広尾1-1-39
恵比寿プライムスクエア7階

設立 1970年（昭和45年）9月

グループ会社

株式会社シーラ
株式会社シーラソーラー

代表者 代表取締役会長CEO 杉本宏之
代表取締役社長COO 湯藤善行

資本金 2,391百万円

社員数 単体：45名／グループ連結：235名（2026年5月31日時点）

※取締役および臨時雇用者を除く

※2025年6月1日をもって「株式会社クミカ」は「株式会社シーラホールディングス」に商号変更致しました。

スローガン

不動産投資を民主化する

経営信条

私たちは社員とお客様の幸せを追求し
株主と社会へ還元し
ベンチャースピリットを胸に
成長し続ける事を誓います

基本理念

会社は家であり、社員は家族である
お客様は大切な友である
全てのステークホルダーは
会社と社会を良くする為
共に事業に取り組むパートナーである

ディスクレーマー

本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれております。これらの記述は、現時点で入手可能な情報および合理的であると判断される一定の前提に基づいて作成されたものであり、将来の業績や成果を保証するものではありません。

また、将来予測にはリスクや不確実性が内在しており、経済情勢や業界の動向、競争状況、法制度の変更、自然災害など、さまざまな要因により実際の結果が大きく異なる可能性がある点にご留意ください。

なお、本資料に含まれる当社以外の第三者に関する情報については、信頼できると判断される公開情報等をもとに作成しておりますが、その正確性や妥当性について当社が独自に検証を行ったものではなく、いかなる保証を行うものでもありません。

問い合わせ先

コーポレートコミュニケーション部 IR課
電話 03-4560-0640
メール ir@syla.jp