SYLA Holdings

2027年5月期 第1四半期決算説明資料

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10月15日





目次

1. 第1四半期決算ハイライト P2

2. セグメント別業績 P10

3. 株主還元 P28

4. 成長戦略 P32

5. Appendix P45



1. 第1四半期決算ハイライト

2. セグメント別業績

3. 株主還元

4. 成長戦略

5. Appendix

2027年5月期 第1四半期決算ハイライト

売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する調整後四半期純利益※
9,302百万円	840百万円	436百万円	255百万円
前年同期比 +8.4%	前年同期比 +19.1%	前年同期比 -3.6%	前年同期比 +480.4%

新築供給戸数	2027年5月期 岩盤収益累計	建物管理棟数	賃貸管理戸数
148戸	552百万円	118棟	4,165戸
前年同期比 +261.0%	前年同期比 +261.0%	前年同期比 +4.4%	前年同期比 +1.1%

事業ハイライト

- SYFORME SHIN-KOYASU、SYFORME TACHIKAWA、御徒町PJの３棟が竣工。御徒町PJは１棟売却として決済・引渡し済み。
- 阪東橋の土地売却決済および建築工事請負契約を締結。土地売却＋建築工事請負案件は、前期の子安、秋葉原に続き３件目。

※ 前期の親会社株主に帰属する四半期純利益は、経営統合に伴う一過性損益（負ののれん発生益および段階取得にかかる差損）5,645百万円控除後の数値

SYLA Holdings

2027年5月期 第1四半期 連結損益計算書

当第１四半期は、総合不動産事業、不動産管理事業を中心に売上高が成長。
また、利益率が高い不動産管理事業の成長により、営業利益は前年同期比19%台の大幅成長。

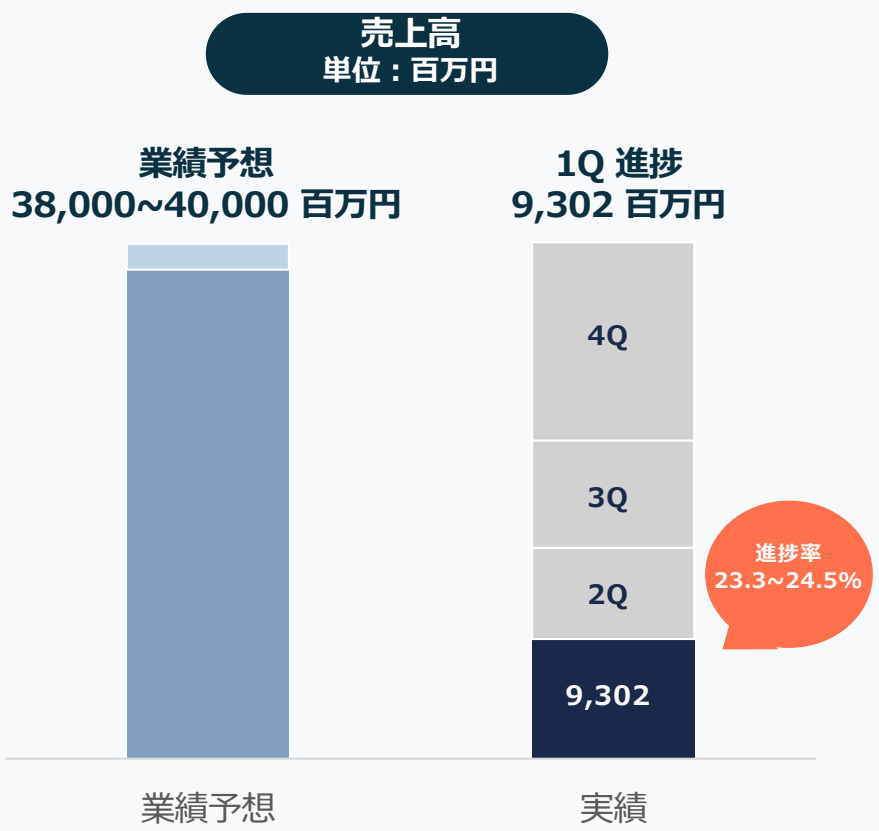
単位：百万円	2026/5期	2027/5期			前年同期比		計画対比	
	1Q実績	通期計画（下限）	通期計画（上限）	1Q 実績	増減額	増減率	進捗率(対 下限)	進捗率(対 上限)
売上高	8,584	38,000	40,000	9,302	+718	+8.4%	24.5%	23.3%
売上総利益	1,843	--	--	2,018	+174	+9.5%	--	--
粗利率	21.5%	--	--	21.7%	+0.2pt	--	--	--
営業利益	705	3,700	3,900	840	+134	+19.1%	22.7%	21.6%
営業利益率	8.2%	9.7%	9.8%	9.0%	+0.8pt	--	--	--
経常利益	452	2,375	2,500	436	-16	-3.6%	18.4%	17.5%
経常利益率	5.3%	6.3%	6.3%	4.7%	-0.6pt	--	--	--
親会社株主に帰属する調整後四半期純利益※	44	1,472	1,550	255	+211	+480.4%	17.4%	16.5%

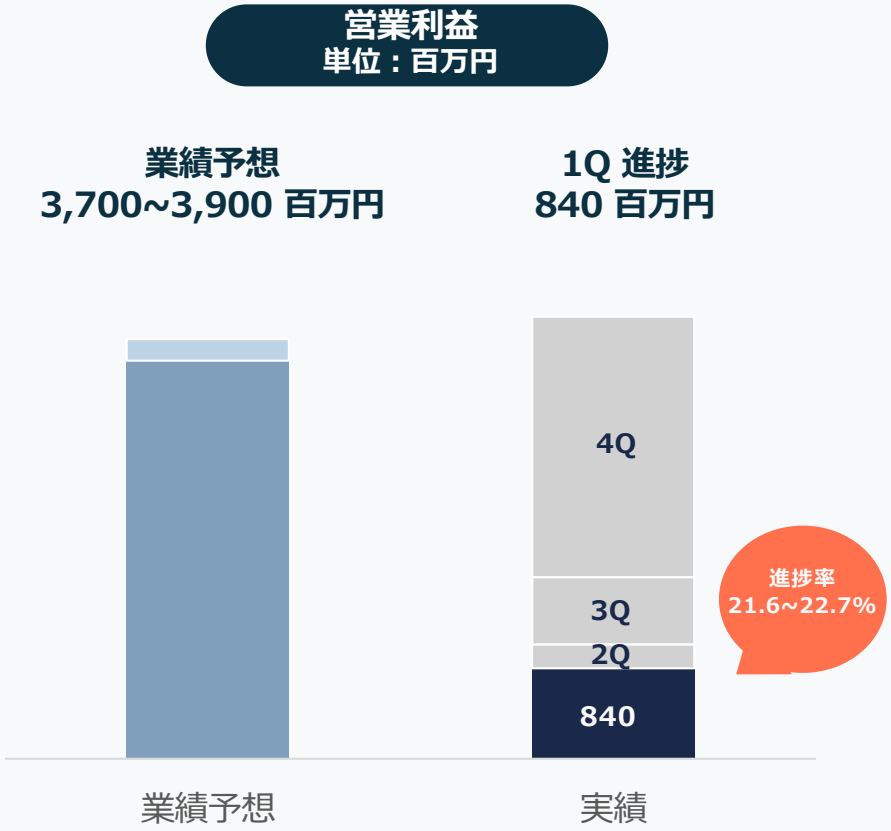
※ 前期の親会社株主に帰属する四半期純利益は、経営統合に伴う一過性損益（負ののれん発生益および段階取得にかかる差損）5,645百万円控除後の数値

SYLA Holdings

通期業績予想に対する進捗

竣工予定が下期に集中しているため、業績は下期偏重の計画。
第１四半期終了時点での進捗率は、売上高、営業利益ともに計画通りに推移。





2027年5月期 第1四半期 連結貸借対照表

当第１四半期は、配当金支払いや自己株式取得により、一時的に純資産が減少。今後、竣工物件が下半期にかけて集中的に完成・売却、また、旧草加本社や越谷支店の営業補償金が下半期にPL計上され、純資産が大幅に増加する見通し。

単位：百万円	2026/5期	2027/5期	増減	
	期末時点	1Q末時点	増減額	増減率
総資産	70,482	73,968	+3,485	+4.9%
現預金	10,149	10,050	-99	-1.0%
棚卸資産	36,445	39,412	+2,967	+8.1%
その他資産	23,887	24,505	+617	+2.6%
負債	51,651	55,203	+3,551	+6.9%
有利子負債	44,983	47,950	+2,967	+6.6%
その他負債	6,668	7,252	+584	+8.8%
純資産	18,831	18,765	-65	-0.3%

主な財務指標 ※2026年8月31日時点

ROE ※	7.9%~8.3% 前年同期比 +2.1~2.5 pt	ROA ※	2.0%~2.1% 前年同期比 +0.5~0.6 pt
ネットD／Eレシオ	2.0倍 前年同期比 +0.5倍	DOE	2.9% 前年同期比 +0.2 pt
総還元性向 ※	44.5%~46.9%	配当利回り	3.9%

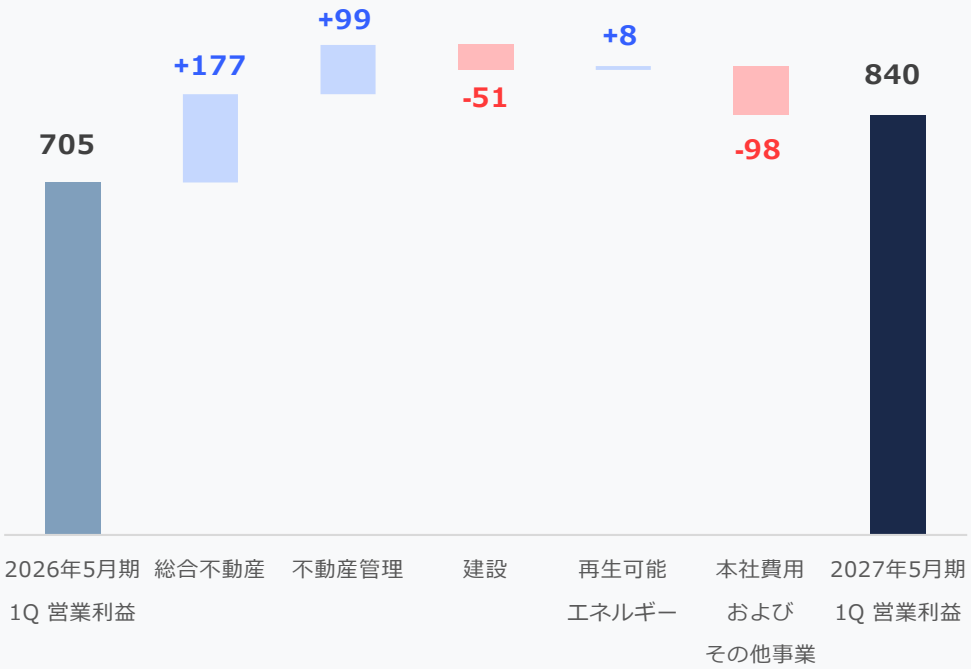
※1 前期の親会社株主に帰属する当期純利益は、経営統合に伴う一過性損益（負ののれん発生益および段階取得にかかる差損）5,645百万円控除後の数値を参照
また、当期業績予想はレンジで開示しているため、ROE、ROA、総還元性向についてもレンジで示しております

SYLA Holdings

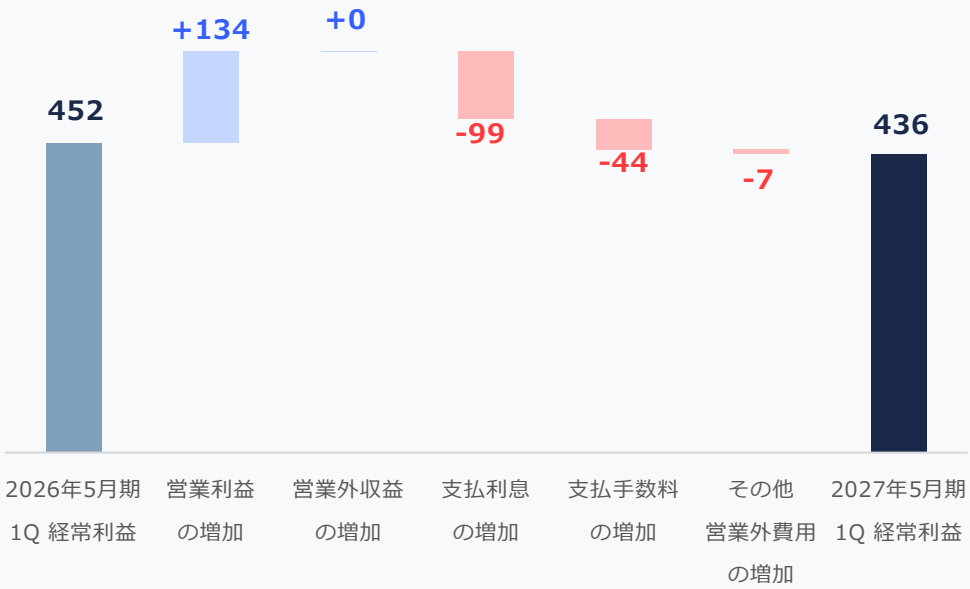
利益変動要因（営業利益・経常利益）

当第1四半期の営業利益は、総合不動産事業および不動産管理事業が牽引し、前年同期比19.1 %成長した一方で、経常利益は支払利息等の増加により微減。

営業利益の増減
(単位：百万円)



経常利益の増減
(単位：百万円)



2027年5月期 第1四半期 セグメント別業績

主力事業である総合不動産事業および不動産管理事業は、着実に業績が成長。
当第１四半期は、不動産管理事業の利益率大幅改善が、業績成長に貢献。

単位：百万円		2026/5期	2027/5期	前期比	
		1Q実績	1Q実績	増減額	増減率
参考：連結	売上高	8,584	9,302	+718	+8.4%
	営業利益	705	840	+134	+19.1%
総合不動産事業	売上高	7,465	8,174	+708	+9.5%
	利益	1,229	1,407	+177	+14.4%
不動産管理事業	売上高	666	786	+119	+17.9%
	利益	234	334	+99	+42.6%
建設事業	売上高	45	91	+46	+100.6%
	利益	-63	-115	-51	--
再生可能エネルギー事業	売上高	343	233	-110	-32.1%
	利益	-26	-18	+8	--



1. 第1四半期決算ハイライト

2. セグメント別業績

3. 株主還元

4. 成長戦略

5. Appendix

総合不動産事業 第１四半期 セグメント業績サマリ

当第１四半期は、御徒町PJやSYLA KAWASAKI、西大井の収益用不動産の一棟売却を行った他、阪東橋の土地売却および分譲販売等実施により増収増益。

セグメント売上高

8,174百万円

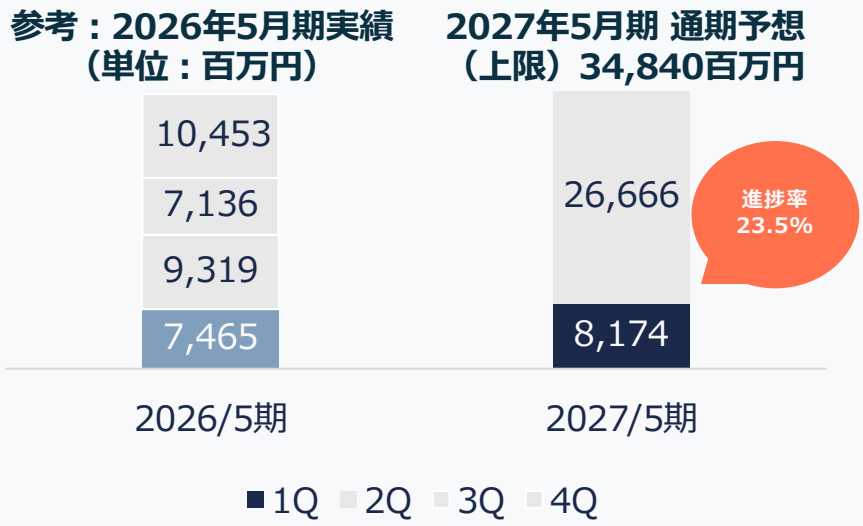
前年同期比 +9.5%

セグメント利益

1,407百万円

前年同期比 +14.4%

売上予想に対する進捗
単位：百万円



主なトピックス

- SYFORME SHIN-KOYASU、SYFORME TACHIKAWAが竣工。
- 御徒町PJ、西大井の収益用不動産の一棟売却および阪東橋の土地売却を実施。

総合不動産事業 第１四半期 セグメント業績サマリ

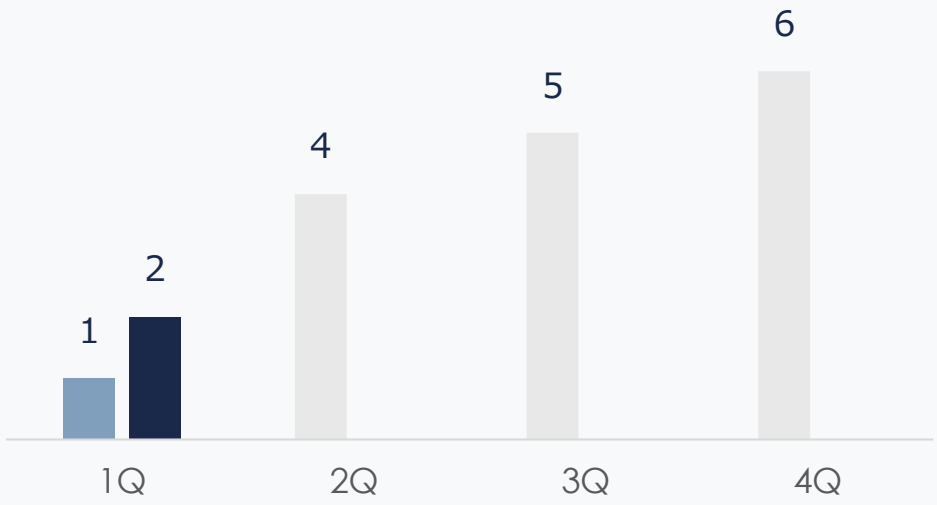
当第１四半期は、御徒町PJやSYLA KAWASAKI、西大井の収益用不動産の一棟売却を行った他、阪東橋の土地売却および分譲販売等実施により増収増益。

第１四半期プロジェクト仕入れ
※決済・引き渡し基準

2件

前年同期比 +100.0%

プロジェクト仕入れ状況
単位：件



- **神奈川県横浜市**
- **東京都台東区**

主なトピックス

- 翌期以降の竣工に向け、プロジェクト仕入れを継続中。
- 浅草雷門で、当社グループとして初の試みとなる1棟もののレジデンシャルホテル開発用地を取得。

2027年5月期 第1四半期 竣工物件

当第１四半期は、３棟の新築マンションが竣工し、１棟売却を行った御徒町プロジェクトを除く２棟は分譲販売を実施中。

SYFORME SHIN-KOYASU



竣工：2026年7月

御徒町プロジェクト



竣工：2026年8月

SYFORME TACHIKAWA



竣工：2026年8月

2027年5月期 第2四半期以降の竣工スケジュール

2027年5月期第１四半期竣工予定の３棟は計画通りに竣工済み。
第２四半期以降の竣工予定物件も予定通りに進行しており、パイプラインは着実に増加中。

※ PJ名末尾の記号について
★：竣工済み
〇：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

プロジェクト名	着工	竣工	戸数
SYFORME SHIN-KOYASU ★	2024/12	2026/7	76戸
御徒町PJ ★	2025/1	2026/8	48戸
SYFORME TACHKAWA ★	2024/10	2026/8	22戸
SYFOMRE KITA-SENJU ★	2025/4	2026/9	32戸
（仮称）旗の台PJ	2026/5	2026/10	6戸
（仮称）西ヶ原ミニマンション PJ	2025/11	2026/11	14戸
（仮称）大森ビル PJ	2025/10	2027/2	9戸
（仮称）幡ヶ谷 PJ 〇	2025/7	2026/11	24戸
（仮称）代田橋ミニマンション PJ	2026/3	2027/2	16戸
SYFORME KYOBASHI	2025/6	2027/2	18戸
（仮称）八王子 PJ	2025/10	2027/2	44戸
（仮称）藤沢 PJ	2025/6	2027/2	26戸
（仮称）岩本町 PJ 〇	2025/7	2027/5	52戸

2028年5月期竣工予定

プロジェクト名	着工	竣工	戸数
（仮称）北浦和PJ 〇	2026/3	2027/7	48戸
（仮称）阪東橋 Ⅳ PJ	2026/2	2027/8	26戸
（仮称）藤沢 Ⅱ PJ	2026/1	2027/11	30戸
（仮称）鶴見 PJ	2026/6	2027/12	30戸
（仮称）大森北1丁目 PJ	2026/3	2028/1	29戸
（仮称）日本橋馬喰町 PJ	2026/6	2028/1	12戸
（仮称）大井町ビル PJ	2026/11	2028/1	9戸
（仮称）新子安 Ⅱ PJ	2026/2	2028/2	180戸
（仮称）小田原 PJ	2026/5	2028/2	56戸
（仮称）子安PJ	2026/9	2028/2	128戸
（仮称）雷門ホテルPJ	2026/12	2028/2	12室
（仮称）町田 Ⅱ PJ	2026/4	2028/3	40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	2028/5	21戸
（仮称）新宿余丁町 PJ	2026/11	2028/5	36戸

2029年5月期竣工予定

プロジェクト名	着工	竣工	戸数
（仮称）牛込柳町 PJ	2026/10	2028/6	9戸
（仮称）藤沢Ⅲ PJ	2027/2	2028/7	36戸
（仮称）伊勢佐木長者町 PJ	2027/3	2028/9	36戸
（仮称）西巣鴨Ⅱ PJ	2027/1	2028/9	34戸
（仮称）伊勢佐木長者町Ⅱ PJ	2027/5	2028/11	32戸
（仮称）板橋大山 PJ	2028/1	2029/3	27戸

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（シーフォルム）、THE SYLA（ザ シーラ）、SYLA（シーラ）の３種類。
全プロジェクトを平均すると、用地取得から竣工まで約1年8ヶ月、平均粗利は約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、マンションブランド。
収益用から実需まで、お客様の需要に合わせて幅広い用途で活用可能。

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マンションブランド。
1フロア1戸の設計により、落ち着いた空間を演出。

SYLA



当社グループの株式会社シーラが開発・保有する、オフィス・商業をビルブランド。
一部物件では、レジデンシャルスペースを設けた複合ビルとして展開中

不動産管理事業 第1四半期 セグメント業績サマリ

当第1四半期は、管理物件数の増加や契約更新時の賃料増額交渉を実施したほか、一過性の手数料等が剥落したことでセグメント利益が前期比で大幅成長。

セグメント売上高

786百万円

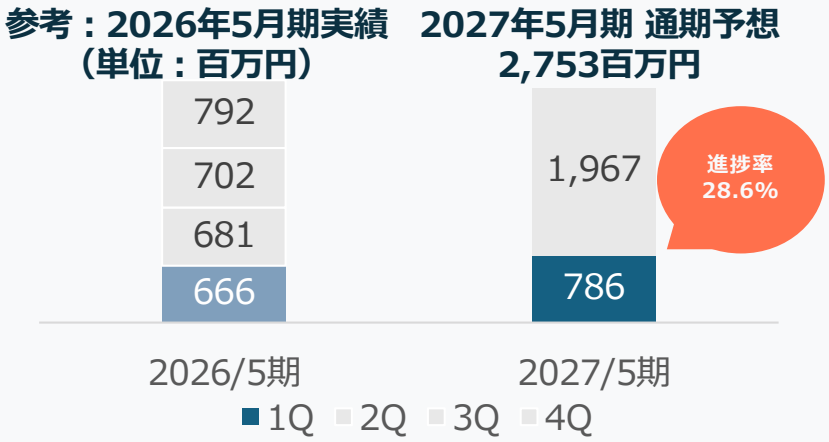
前年同期比 +17.9%

セグメント利益

334百万円

前年同期比 +42.6%

売上予想に対する進捗
単位：百万円



主なトピックス

- 新宿区下落合および北区赤羽の収益ビル取得や、新築物件の竣工等により管理収入が増加。
- 不動産取得税や賃貸付け等の費用が剥落し、セグメント利益利益率が改善。

不動産管理事業 第1四半期 KPIサマリ

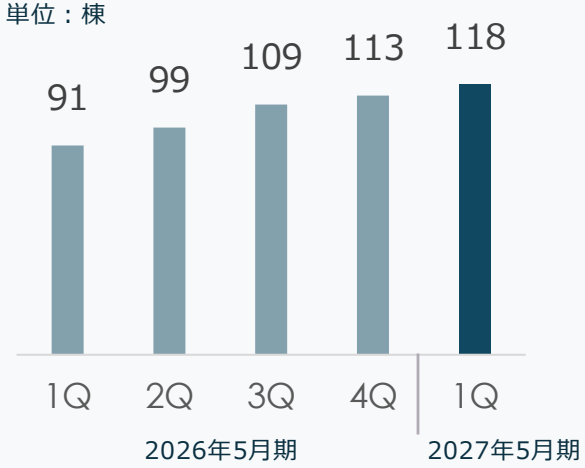
当第1四半期は、新たに竣工した物件や取得した不動産等の影響により、建物管理棟数および賃貸管理戸数が増加。賃料上昇率も微増。

建物管理棟数

118棟

前四半期比増加率 +4.4%

単位：棟

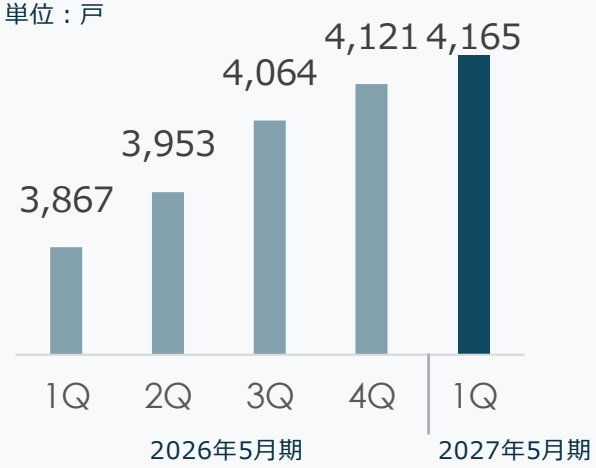


賃貸管理戸数

4,165戸

前四半期比増加率 +1.1%

単位：戸

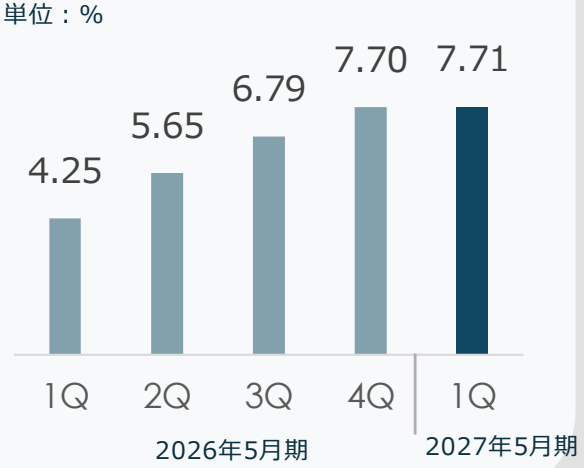


賃料上昇率

7.71%

前四半期比増加率 +0.01%

単位：%



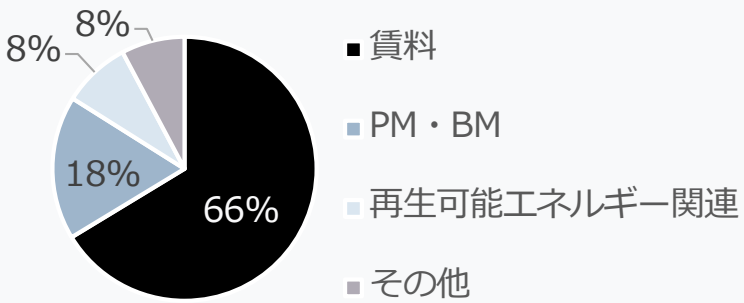
岩盤収益の状況とその内訳

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、蓄電所事業の開始により、基盤がさらに拡大予定。

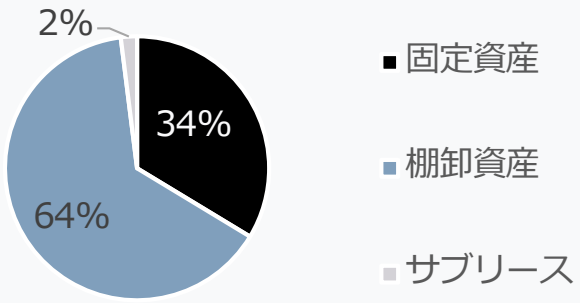
岩盤収益

MRR	**193百万円**
ARR※1	**2,316百万円**

岩盤収益内訳※2



岩盤収益 賃料内訳



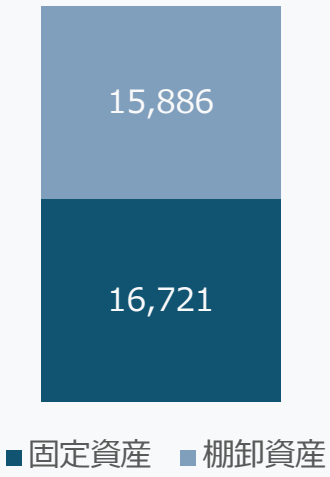
※1 ARR=年間経常収益。2026年8月末日時点のMRRに12を乗じて年間換算したもの。蓄電所保有に関する収益は、稼働前のため含んでおりません。
※2 岩盤収益の内訳および賃料の内訳は2026年8月単月の岩盤収益の内訳。

当社保有資産の状況

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。※

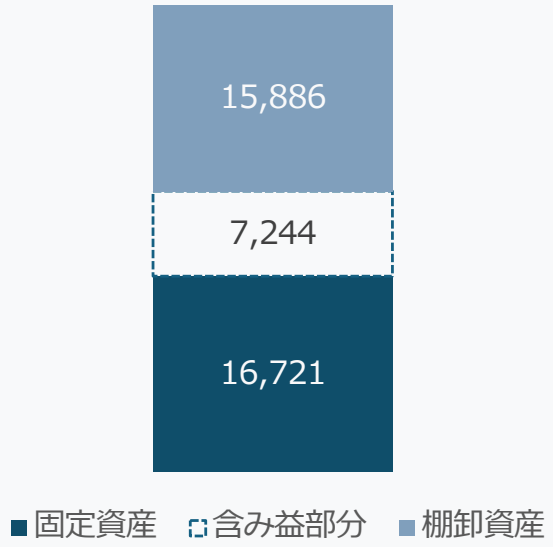
当社の保有資産
（単位：百万円）

32,607百万円



含み益を考慮した後の保有資産
（単位：百万円）

39,851百万円



※ 保有資産および含み益は2026年5月末日時点のデータ

不動産再生 ①西麻布エリアの物件開発

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7棟16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 NISHI-AZABU V

Before



After



SYLA TERRACE KAMAKURA

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	2
稼働中	SYLA HOTEL AKASAKA	3
稼働中	SYLA HOTEL OSHIAGE	2
稼働中	イヌネコヒルズ六郷土手	5
稼働中	SYLA HOTEL NISHI-AZABU V	1
稼働前	SYLA西麻布 Ⅰ PJ	1
稼働前	SYLA西麻布 Ⅲ PJ	1
稼働前	SYLA HOTEL KIYOSUMI	検討中
稼働前	赤羽PJ	検討中

建設事業 第1四半期 セグメント業績サマリ

当第１四半期は、秋葉原ホテルPJの解体工事と自社施工案件を中心に事業を推進。新たに阪東橋の建築工事請負が加わり、外部からの請負案件は合計３件。

セグメント売上高

91百万円

前年同期比 +100.6%

セグメント利益

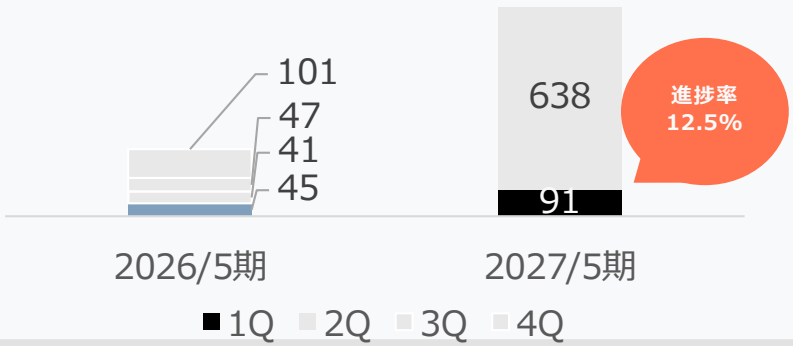
-115百万円

前年同期比 -51百万円

売上予想に対する進捗
単位：百万円

参考：2026年5月期実績（単位：百万円）

2027年5月期 通期予想 729百万円



主なトピックス

- 阪東橋の土地売却に際して、売却した土地への建築請負工事を受注。
- 秋葉原ホテルPJは解体工事が完了し、設計を進行中。

建設事業 第1四半期 KPIサマリ① 自社施工案件の状況

当第１四半期において、自社施工案件は計画通りに進行中。
第２四半期竣工予定の千住東PJ（SYFORME KITA-SENJU）は9月末に竣工。

2026年8月末時点
進行中自社施工案件

5 件

（工事予算：3,616 百万円）

- 工事状況

SYFORME KITA-SENJU
2026年9月30日 竣工





幡ヶ谷PJ





SYFORME KYOBASHI





岩本町PJ





藤沢PJ





建設事業 第1四半期 KPIサマリ② 他社請負工事の状況

他社からの建築工事の請負案件は、当第１四半期に阪東橋PJが加わる。
これにより、受注済み案件は３件 契約総額約38億円規模へと拡大。

2026年8月末時点
他社請負工事案件

3 件

(契約総額：3,813 百万円)

• 工事状況	スケジュール（計画）	ステータス
子安PJ	着工：2026年10月 竣工：2028年8月	外周工事
秋葉原ホテルPJ	着工：2027年1月 竣工：2028年7月	設計 ※
阪東橋Ⅳ PJ	着工：2026年2月 竣工：2027年8月	躯体工事

※2026年4月開始の解体工事は完了

再生可能エネルギー事業 第1四半期 セグメント業績サマリ

当第1四半期は、土木工事案件の剥落により前年同期比１億円強の減収。7月に系統用蓄電所の追加取得を決定し、セグメント売上高・利益の拡充を図る。

セグメント売上高

233百万円

前年同期比 -32.1%

セグメント利益

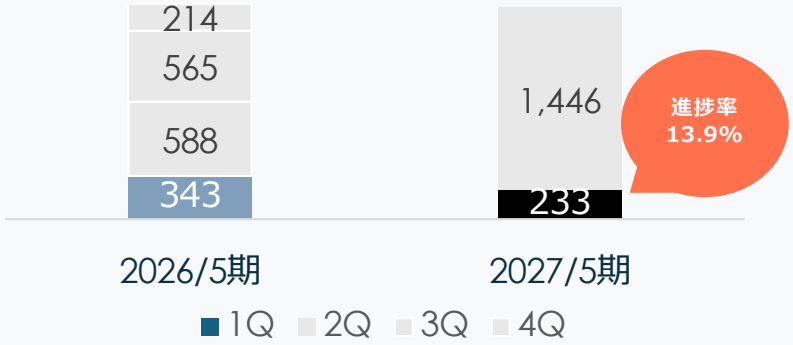
-18百万円

前年同期比 +8百万円

売上予想に対する進捗
単位：百万円

参考：2026年5月期実績（単位：百万円）

2027年5月期 通期予想 1,679百万円



主なトピックス

- 7月に栃木県小山市の系統用蓄電所の取得を決定。（2026年10月末工事完成引き渡し予定）
- 太陽光発電設備の設置等を実施。

再生可能エネルギー事業 概要

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）
ク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**
   電気のあまりを蓄え、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。



1. 第1四半期決算ハイライト

2. セグメント別業績

3. 株主還元

4. 成長戦略

5. Appendix

2027年5月期 株主還元施策

当社は、株主の皆様への利益還元を重要な経営方針の１つとして位置付け。
2027年5月期は、累進配当方針へと移行し１株あたり14円の配当のほか、「利回りくんコイン」に加えて長期保有株主向け優待制度の開始を公表。

配当予想

年間配当 **14円**（普通配当） 前期比 1円 増

中間配当 **7円**（普通配当） 前期比 1円 増

＋

期末配当 **7円**（普通配当）

株主優待

「利回りくんコイン」 ※1

＋

デジタルギフト ※2

自己株買い
※2026年7月15日公表

99.9百万円（264,500株）

当期実績
2026年7月 52.8百万円（125,700株）
2026年8月 47.1百万円（138,800株）

※1 利回りくんコインの付与対象者は、2026年11月30日時点で200株以上の当社株式をお持ちの株主様となります。
※2 デジタルギフトの付与対象者は、 2026年11月30日時点で500株以上、かつ1年以上当社株式をお持ちの株主様となります。
デジタルギフトの付与額は、直近基準日の保有株式数に応じて決定いたします。
詳細は、2026年7月31日開示「長期保有株主優待制度の新設に関するお知らせ」をご参照ください。

株主優待

株主優待として、当社グループの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」のほか、1年以上継続保有いただいている長期保有者を対象とした「デジタルギフト®」を贈呈。

保有株式数	株主優待 （利回りくんコイン）	長期保有者向け優待（デジタルギフト®）		
		1年継続保有	3年継続保有	5年継続保有
200株以上	1,000利回りくんコイン	--	--	--
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	500円分	1,000円分	2,000円分
700株以上	15,000利回りくんコイン	500円分	1,000円分	2,000円分
900株以上	20,000利回りくんコイン	500円分	1,000円分	2,000円分
1,000株以上	25,000利回りくんコイン	1,000円分	2,000円分	5,000円分
2,000株以上	25,000利回りくんコイン	2,000円分	5,000円分	15,000円分

自己株式の取得

2026年7月15日に公表した自己株式の取得は、2026年8月20日に取得上限額に到達し取得を終了。今後も、株価やキャッシュアロケーション、自己資本比率等を踏まえ、機動的な自己株買いを検討。

取得事項の決定内容

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

▶

取得結果

取得株式の総数	264,500株
取得価額の総額	99.9百万円
取得期間（予定）	2026年7月16日 から 2026年8月20日

ご参考：現在の自己株式の保有状況（2026年9月30日時点）

発行済株式数	42,145,762株
自己株式数 ※	4,597,534株

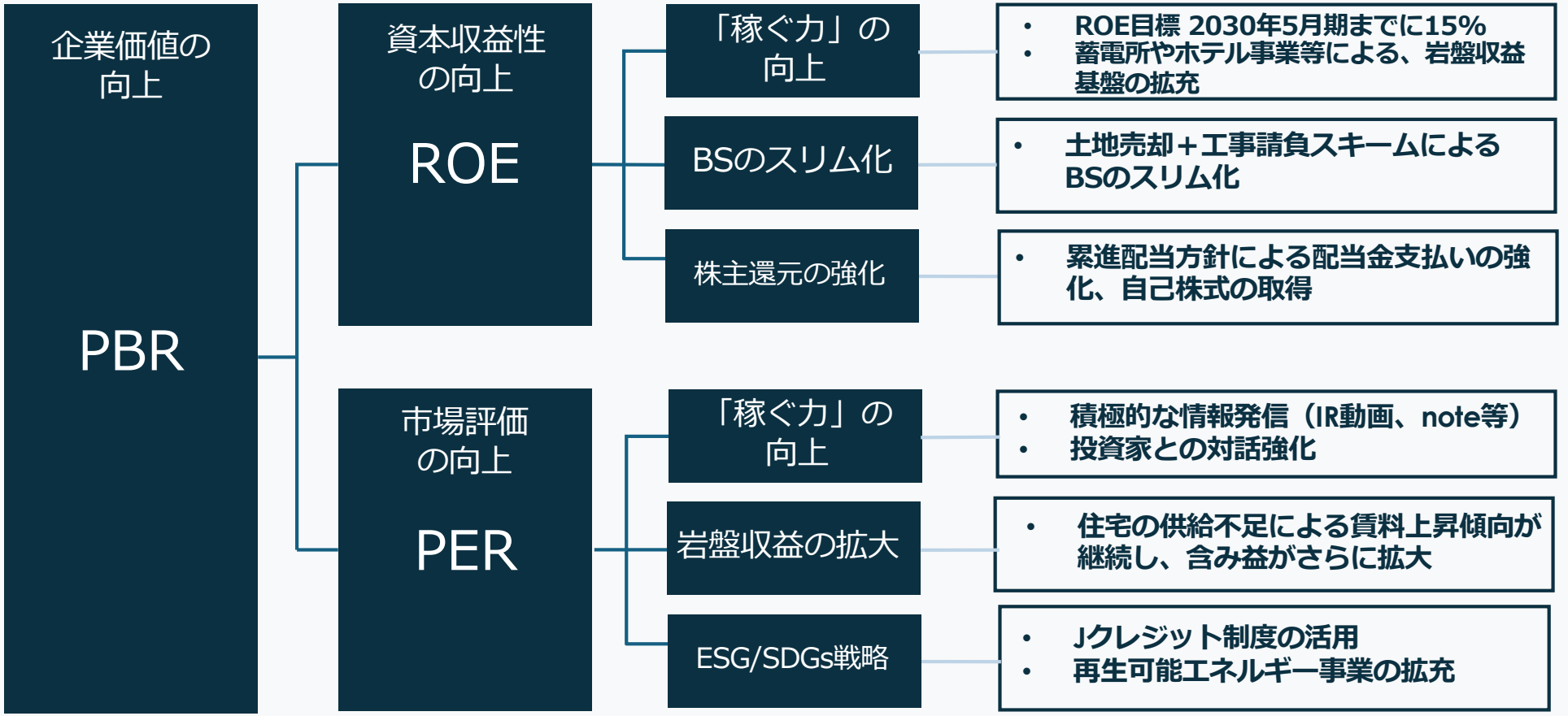
※ 自己株式数には、株式会社日本カストディ銀行（信託E口）名義の株式給付信託分252,000株を含む



1. 第1四半期決算ハイライト
2. セグメント別業績
3. 株主還元
4. **成長戦略**
5. Appendix

PBR改善に向けた取り組み

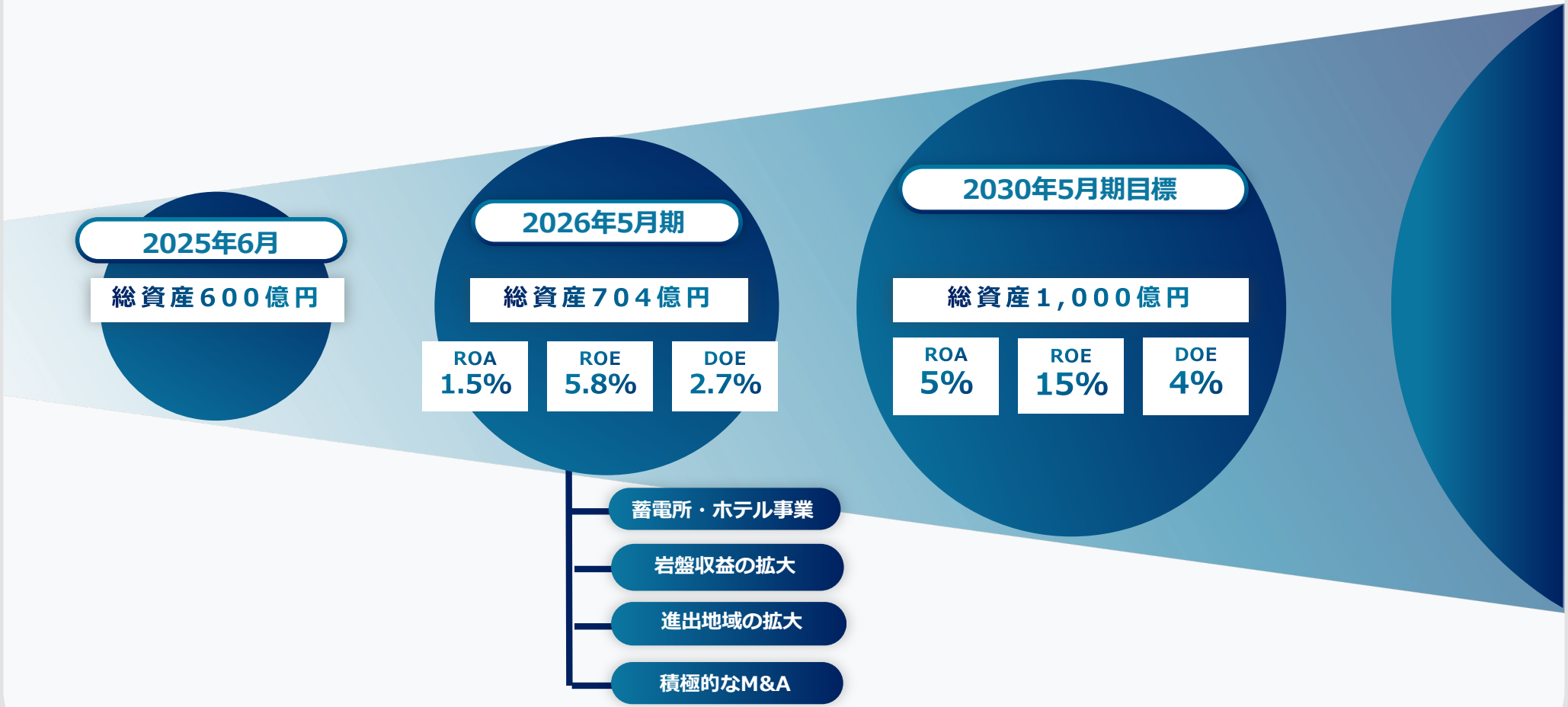
PBR改善に向けて、収益力アップやBSの見直しによるROE改善と、株式市場にむけた魅力発信等によるPER向上それぞれの観点から取り組みを推進。



＜PBR・ROEの関係式＞ PBR=ROE ×PER

成長戦略と中期目標

都心部を中心に戦略的な販売と積極的な用地仕入れを推進。生産性向上とコスト管理の徹底により、総合不動産事業の収益性を強化。
また、PM・BMや収益物件の取得、系統用蓄電所の保有やレジデンシャルホテル等を通じた岩盤収益の拡充により、不況下でも持続可能な成長基盤を確立しつつ、2030年5月期目標の達成を目指す。



※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）5,645百万円控除後の数値を用いて計算。

キャピタルアロケーション

営業キャッシュフローや有利子負債等から得たキャッシュをもとに成長投資を実施。総資産1,000億円到達に向け、成長の加速と株主還元の両立を推進。

キャッシュソース

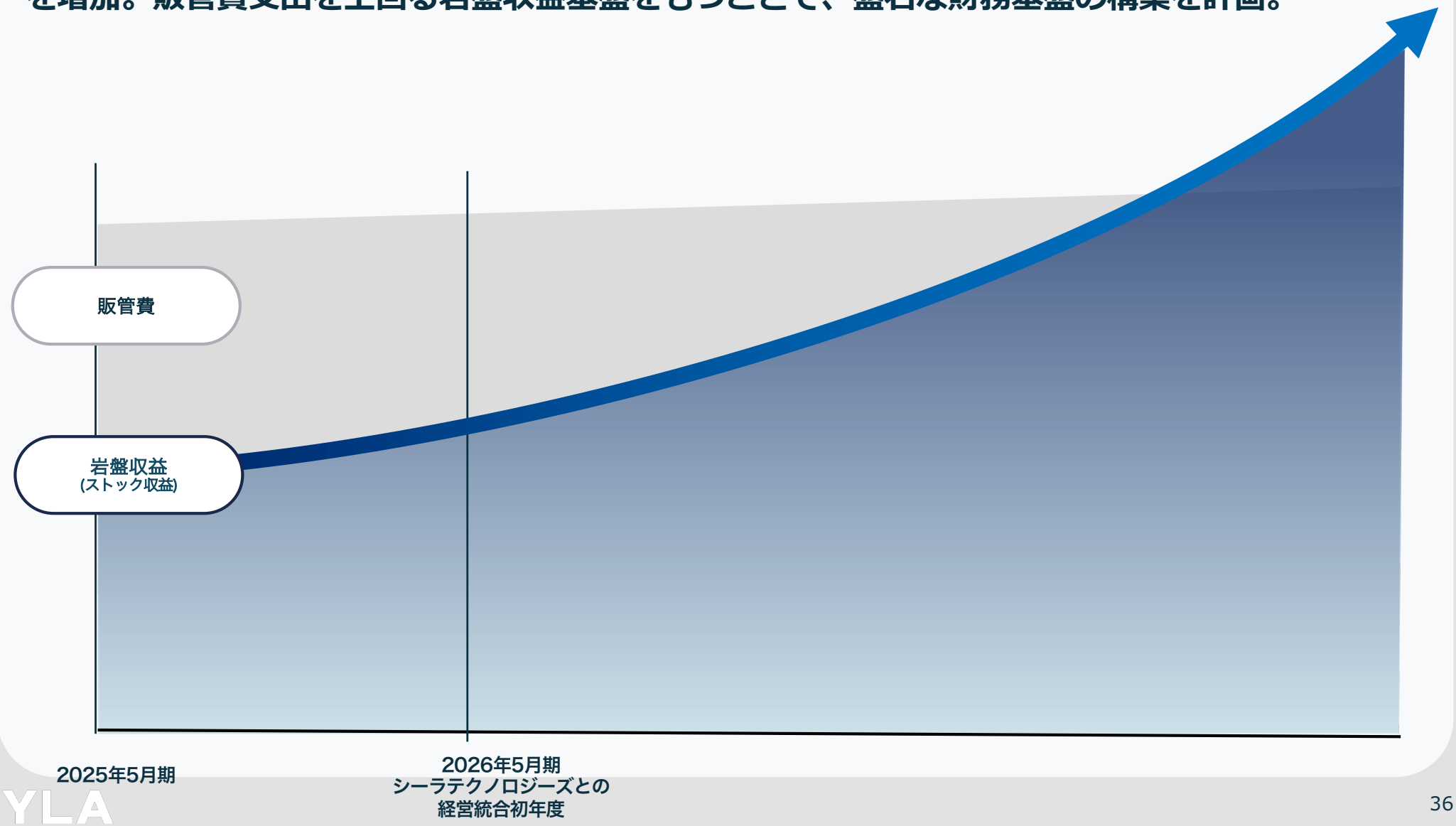
営業CF	• 内製化の推進による、売上総利益拡大を通じた営業CFの拡大。 • 岩盤収益の拡大による、安定的なキャッシュソースの確保。
有利子負債	自己資本比率を一定に維持しつつ、機動的かつ戦略的なファイナンスを実施し、運転資金やPJ資金、設備投資資金を確保。

キャッシュアロケーション

成長投資	• 蓄電所事業やホテル事業など、向こう数年間の高収益が見込める事業に、適切な範囲で投資。 • 急激な利上げによって、マーケットは調整局面を迎えた。価格が下落した物件を、財務力を活かして積極的に取得。
M&A	当社ビジネスの延長線上または近接領域かつ、PBR1倍割れの企業に狙いを絞り、シナジーのあるM&Aを計画。
株主還元	累進配当方針を掲げ、2030年5月期DOE4%達成に向けた積極的な株主還元を計画。

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。



自己株式の活用

機動的な自己株買いの実施等により発行済株式数の10.9%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た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。

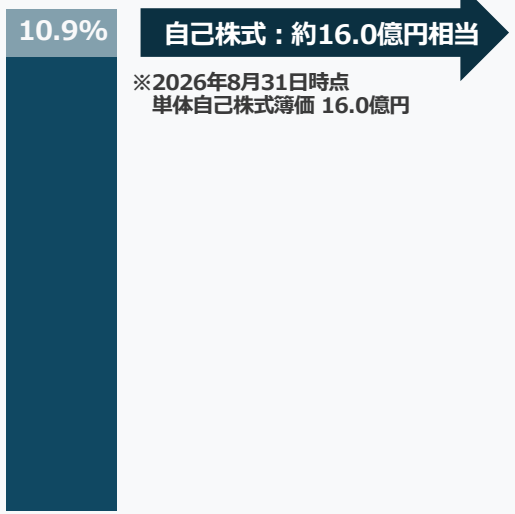
株式の状況※1

発行済株式数※1　42,145,762株
内自己株式数※2　4,597,534株

※1 2026年9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10月14日 終値350円 をもとに計算した場合

時価総額：147.5億円



自己株式：約16.0億円相当

※2026年8月31日時点
単体自己株式簿価 16.0億円

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。

非連続的な成長を実現する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。
直近では、2026年9月30日に、タック・エイティエイト社の完全子会社化を公表。

この2年半でグループインした企業

TAC THE ARCHITECT COLLABORATE 1988

建築設計および人材派遣事業

KOTOBUKI Group

太陽光発電設備事業

ietty

オンライン賃貸仲介事業

transista

商業・オフィスビル仲介業

スターペイント®

塗装事業

外部環境の変化と機会・脅威 ①

中東情勢の長期化による、原油価格や資材コストの高騰が継続。インフレ基調に加え地政学リスクや労務費増大が加わりコストプッシュインフレが加速。短期的な悪影響はあるものの、自社物件を持つ当社にとって中・長期でプラスに作用する面もあると推測。

ホルムズ海峡危機/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。
- 資材価格については、原油価格等が高騰し、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が上昇。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を立てており、リスクヘッジのため海外へのサプライチェーン拡大を計画中。
- サプライチェーンの拡大と並行した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、都心部の賃料は引き続きさらに10%以上の上昇率で推移すると推測。
- 自社で不動産開発の全フローを内製化する当社は、建築費上昇を抑えるだけでなく、賃料上昇により収益をカバーでき、また、アセットのリバランスにより中・長期的にはプラスに作用すると推定。
- 10代、20代を中心とする都心部への人口流入が続き、賃貸需要が高まる一方で新築物件の供給数は過去60年間で最低ラインとなり需給が逼迫しており、今後賃料上昇はより一層加速する可能性がある。

※2026年10月14日時点で入手可能な情報に基づく当社の予測です

外部環境の変化と機会・脅威 ②

想定を上回る利上げ実施により、金利上昇のマイナス影響見込みを１ランク引き上げ。アセットのリバランスによる、財務基盤の安定化を検討中。

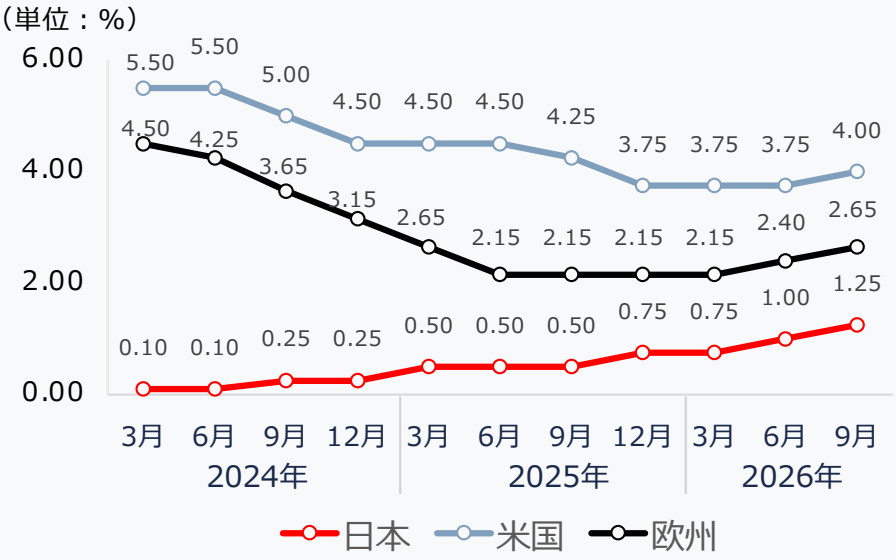
金利上昇

★★★

マイナス影響

・ターミナルレートは当社の想定を1%上回る可能性が発生。
・今回の急速な利上げについて、マーケットに与える下落圧力は免れず、また、長期保有目的の不動産の大半を超長期の借入れで調達している当社にとってもダメージはある一方、賃料は足元10%上昇しており、「差し引き若干のプラス」という状況にある。
・27年度以降のマーケットの冷え込みを警戒し、アセットのリバランスを早期に実施する。
・マーケットの先行きに懸念があるものの、先進国における我が国の政策金利は最低基準であり、また、円安基調であることから外資プレイヤーの資金が集まることで、ファンド向け1棟物件の需要に大きな影響はないと想定。

主要国の政策金利推移



※2026年10月14日時点で入手可能な情報に基づく当社の予測です

不動産販売を取り巻く外部環境 (分譲販売の場合)

分譲販売については、就学・就職等による都心部への人口流入が続いており、投資用ワンルームやコンパクト物件については、金利上昇を家賃上昇分の収入で賄えることから、購入後の収支はイーブン。引き続き需要は堅調。

		坪単価	見通し	概況
超高級レジデンス	200㎡以上	2,500万円～4,500万円超		都心５区のプライムエリアに代表されるような超高級レジデンスは、稀少性もあり需要は堅調。円安基調が続けば、今後も底堅く推移。
高級レジデンス	70~140㎡前後	1,000万円～2,000万円前後		マーケットが調整局面に入り、大幅な値下げが発生。新築・中古ともに低迷。転売業社は倒産も増加。
ファミリーマンション	都市型	700万円～1,000万円前後		不動産価格の高止まりや、金利上昇等により消費者マインドは冷え込み気味。
	郊外	250万円～500万円前後		一都三県（東京は都下）を除いて、不動産価格の高止まりや金利上昇等により市場が崩壊。
投資用	ワンルーム（20~40㎡）	350万円~600万円前後		20代を中心に都心部への人口流入が続き、住宅価格の高騰も相まって単身者の賃貸需要は堅調。
中古	築古リノベーションマンション（~70㎡まで）	150万円～550万円前後		新築マンション価格の高止まりや金利上昇等により、お手頃価格で需要が増加。

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区と同程度かそれ以上に、人口や単独世帯増加の見通し。

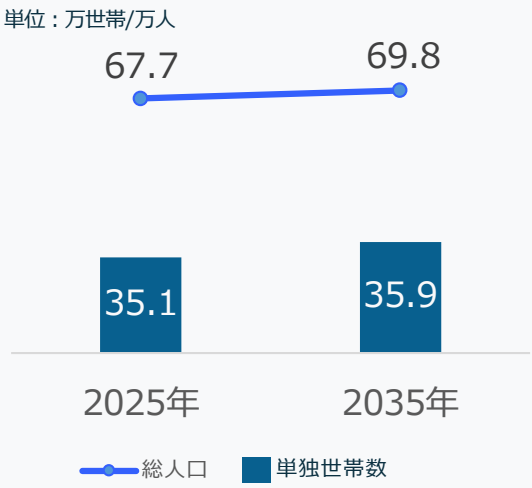
東京23区の人口推移（推計）



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）

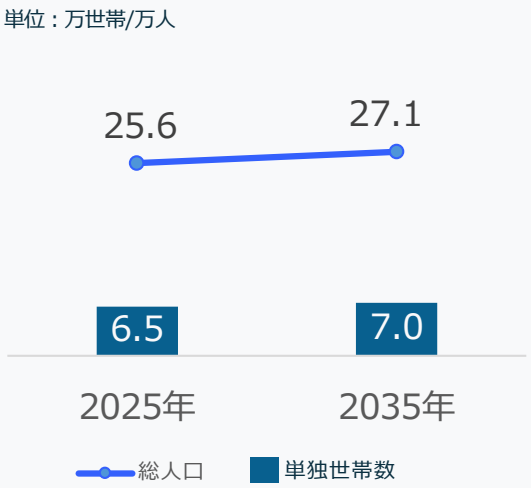
※集計対象：川崎区、幸区、中原区



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）

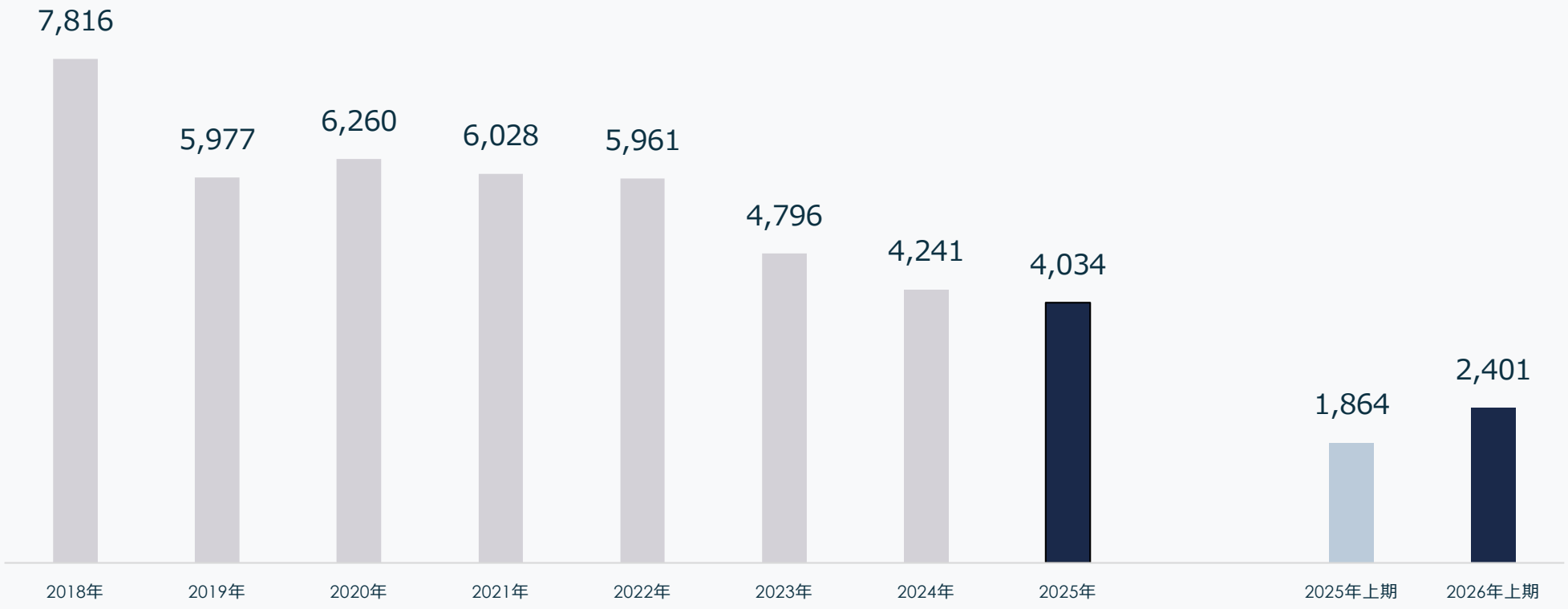
※集計対象：西区、中区、神奈川区



出典：横浜市将来人口推計

首都圏における投資用マンションの新築供給の減少

首都圏の投資用マンション供給戸数は減少トレンドが続くも、2026年上期は2,401戸の供給があり前年同期比28.8%増加。
今後も、東京23区内は激しい用地取得競争が続く見通し。



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（2026年上期及び2025年年間の首都圏投資用マンション市場動向）」**

継続する東京都の転入超過

東京都では、10代後半から20代の若者中心に、直近5年間転入超過の状況が継続。出社回帰の動きもあり、今後も転入超過は続く見込み。

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

※住民基本台帳移動報告をもとに当社が作成



1. 第1四半期決算ハイライト
2. セグメント別業績
3. 株主還元
4. 成長戦略
5. **Appendix**

総合不動産事業

当社は、意匠・構造・設備等の幅広い設計機能およびゼネコン機能を有する不動産デベロッパー。用地取得の権利調整から管理まで一気通貫で提供し、デベロッパーの資金調達、仕入れ、モノづくり、販売まで全てを支援する「デベロッパーのインフラ」を目指します。



総合不動産事業 開発・販売の実績

当社グループは、長年にわたって都市型マンションの開発・販売を手掛け、これまでにグループ累計207棟を開発してきました。

累計開発棟数：207棟※　　**累計販売供給戸数：5,411戸※**　※2026年9月末時点

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	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	SYFORME IRIYAⅡ
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	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 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	SYFORME TAKADANOBABAⅡ
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）

総合不動産事業 機関投資家・ファンドへの売却

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。



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）

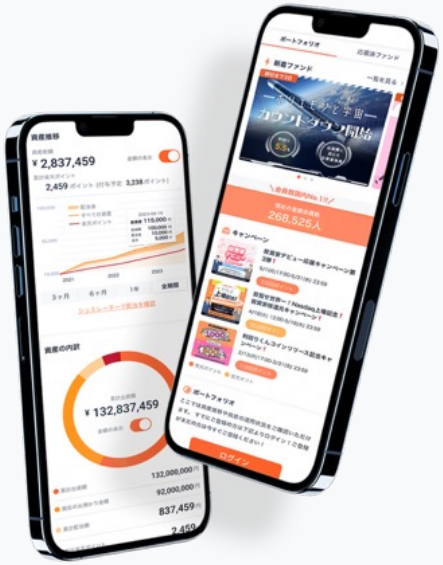
売却実績：101件※1※2

取引金融機関数：71行※2

※1）土地及び建物の合算
※2）2026年8月末時点

不動産クラウドファンディング 「利回りくん」 1/2

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。

※2025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

短期運用ファンド
アンサンブル大井（ID：138）



募集金額
25,540,000円

シニアテックマンション
日神デュオステージ（ID：151）



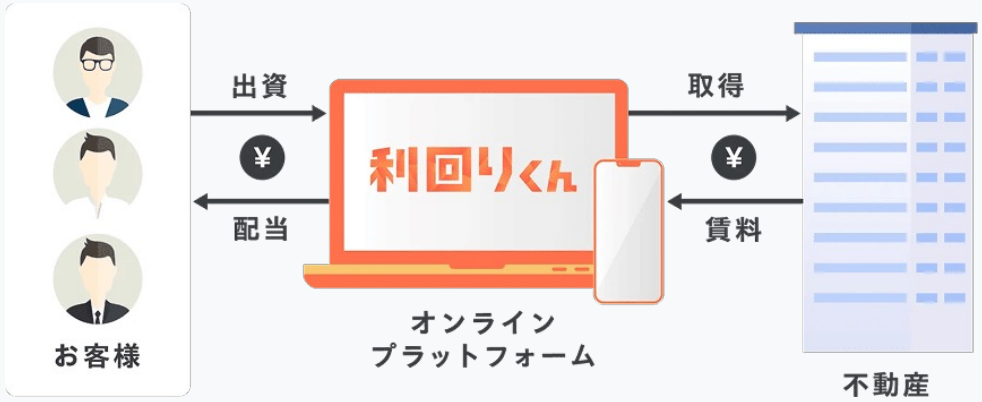
募集金額
25,020,000円

運用期間 3ヶ月～

平均利回り 4%

出資構造 優先劣後方式

出当選方式 抽選式

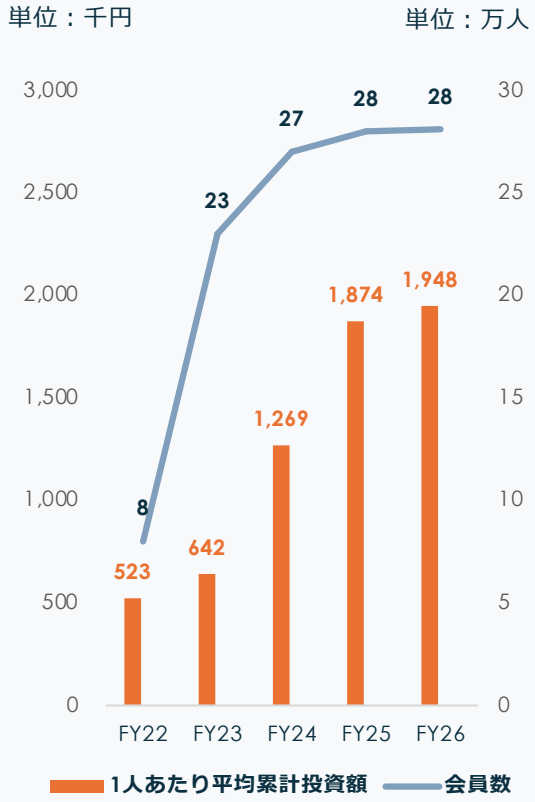


※上記ファンドは一例であり、現在募集は終了しています。

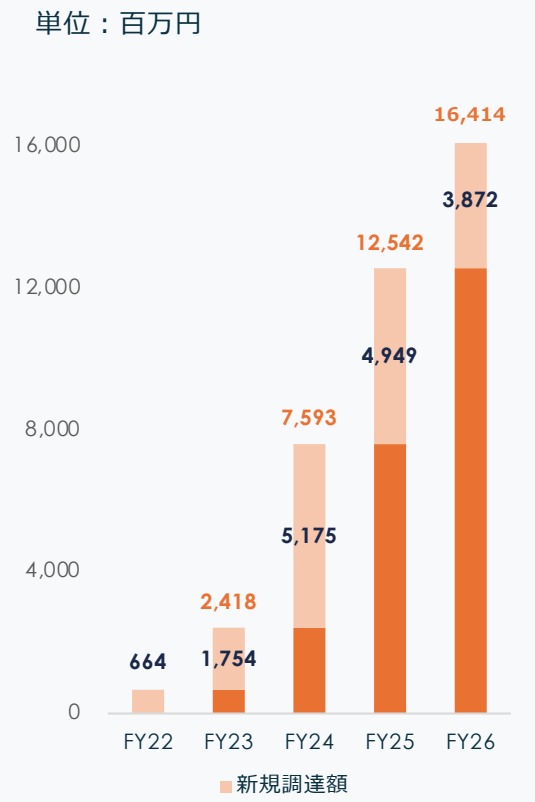
不動産クラウドファンディング 「利回りくん」 2/2

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。

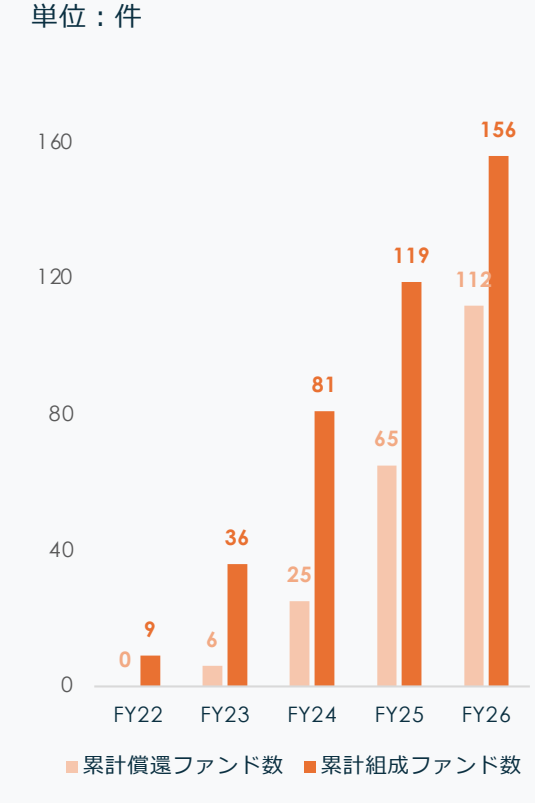
1人あたり平均累計投資額と会員数



ファンド累計調達額



ファンド組成と償還状況



不動産管理事業

自社ブランドであるSYFORMEやSYLA以外にも、東京都心を中心に4,165戸の賃貸管理と118棟のマンション・ビルの建物管理を実施。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・向上へ貢献。

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



SYFORME（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。

収益用不動産のトータルアセットマネジメント

当社グループは、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。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ます。













保有棟数：32棟

保有戸数：542戸

保有資産：約326億円

保有物件の一例

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

会社概要

社名	株式会社シーラホールディングス
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	1983年（昭和58年）6月
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	2,400百万円
社員数	単体：42名／グループ連結：220名（2026年8月31日時点）

※取締役および臨時雇用者を除く

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
グループ会社	株式会社シーラ 株式会社シーラソーラー 株式会社タック・エイティエイト

SYLA Holdings

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

IR室
電話　03-4560-0640
メール　ir@syla.jp

SYLA Holdings