

2025年12月15日

2026年4月期第2四半期 決算説明資料

株式会社山忠

名証メイン

証券コード 391A

Real Estate

AGENDA

AGENDA

1

2026年4月期 第2四半期決算ハイライト

2

2026年4月期 通期業績見通し

3

2026年4月期の取り組み

4

課題と対策

5

Appendix

AGENDA



パルティール 高畑アネックス

1

2026年4月期
第2四半期決算ハイライト

2

2026年4月期 通期業績見通し

3

2026年4月期の取り組み

4

課題と対策

5

Appendix

1-1 連結損益計算書サマリー（全社合計）

売上高、営業利益、経常利益などいずれも計画比でプラス。特に、**営業利益・経常利益等は計画比プラス40%超。**
なお、前年同期比のマイナスは計画どおりであり、前年同期に大型の収益不動産売上を計上したことが要因（大型の収益不動産売上は概ね隔年での計上実績あり）。

単位：千円

	2025年4月期 第2四半期累計	2026年4月期第2四半期累計				前年同期比	
		実績	計画				
			実績	金額	増減額	増減率	増減額
売上高	3,100,969	2,508,429	2,393,607	114,821	4.8%	△592,540	△19.1%
営業利益	464,783	451,749	314,878	136,870	43.5%	△13,033	△2.8%
経常利益	423,995	395,735	264,909	130,826	49.4%	△28,259	△6.7%
親会社株主に帰属する 中間純利益	278,512	323,559	219,568	103,991	47.4%	45,046	16.2%
1株当たり中間純利益 (単位：円)	258.24	276.64	190.35	86.29	45.3%	18.40	7.1%

1-2 連結損益計算書サマリー（セグメント別_売上高・セグメント利益）

全セグメントで売上高・セグメント利益ともに概ね計画比プラス。開発セグメントでは売上総利益率が比較的高い物件の引渡し、ストックセグメント・ホテルセグメントでは売上原価・販管費の抑制が図れたことがセグメント利益の大幅プラスに貢献。なお、開発セグメントにおける前年同期比マイナスの要因は「連結損益計算書サマリー（全社合計）」のとおり。

単位：千円

		2025年4月期 第2四半期累計	2026年4月期第2四半期累計				前年同期比	
			実績	計画				
				実績	金額	増減額	増減率	増減額
開発セグメント	売上高	2,243,578	1,554,895	1,477,473	77,422	5.2%	△688,683	△30.7%
	セグメント利益	273,118	206,457	122,409	84,048	68.7%	△66,661	△24.4%
ストックセグメント	売上高	284,671	284,803	285,034	△230	△0.1%	132	0.0%
	セグメント利益	88,519	97,162	80,019	17,143	21.4%	8,642	9.8%
ホテルセグメント	売上高	572,719	668,730	631,100	37,630	6.0%	96,010	16.8%
	セグメント利益	103,145	148,130	112,450	35,679	31.7%	44,985	43.6%

1-3 四半期別業績推移



売上総利益率が比較的高い物件の引渡しが多かったことにより、前年同期比で、**売上高はマイナスとなるも売上総利益など各段階利益はプラス**。なお、当社では、開発セグメントは主に引渡しの時期によって収益を認識しており、同セグメントが全社売上高の50％以上を占めていることから、その状況によって業績の偏重度合が四半期ごとに変動する可能性は高い。

単位：千円

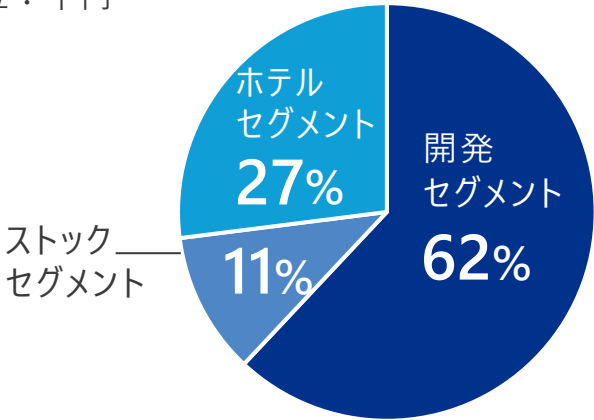
2025年4月期						2026年4月期				
決算期	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期	通期	第1四半期	第2四半期			第2四半期 累計
							金額	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	
売上高	1,675,221	1,425,747	1,429,302	908,374	5,438,646	1,348,646	1,159,782	△265,965	△18.7%	2,508,429
売上総利益	478,203	383,940	360,464	303,791	1,526,400	453,357	410,896	26,956	7.0%	864,254
営業利益	286,386	178,397	148,307	77,160	690,251	237,134	214,615	36,217	20.3%	451,749
経常利益	267,609	156,385	131,212	56,132	611,340	201,069	194,665	38,280	24.5%	395,735
四半期純利益	175,542	102,970	504,141	35,331	817,986	175,397	148,162	45,191	43.9%	323,559

1-4 連結損益計算書サマリー（セグメント売上高割合・セグメント利益割合）

セグメント売上高 開発セグメントが当社グループの売上高を牽引しており同セグメントの売上高は全体の62％。ストックセグメント・ホテルセグメントの売上高は合計38％となっており、今後、50％：50％の割合を目指してインバウンド需要などの増加が期待できるホテルセグメントの伸長に一層注力する。

セグメント	事業	売上高累計
開発セグメント	インベストメント事業、ソリューション事業	1,554,895
ストックセグメント	マネジメント事業、レンタル事業	284,803
ホテルセグメント	ビジネスホテル事業	668,730
合計	—	2,508,429

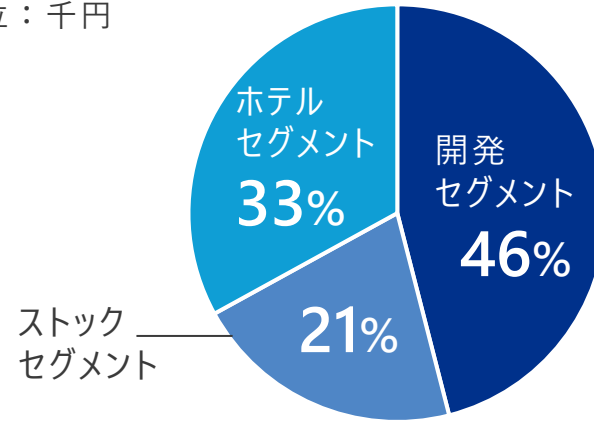
単位：千円



セグメント利益 セグメント利益は開発セグメントが46％、ストックセグメント・ホテルセグメントが54％。利益率の比較的高いストックセグメント・ホテルセグメントの割合が堅調に伸びており更なる収益力の向上を目指す。

セグメント	事業	セグメント利益累計
開発セグメント	インベストメント事業、ソリューション事業	206,457
ストックセグメント	マネジメント事業、レンタル事業	97,162
ホテルセグメント	ビジネスホテル事業	148,130
合計	—	451,749

単位：千円



AGENDA



アストラーレ浄心アネックス

- 1 2026年4月期 第2四半期決算ハイライト
- 2 2026年4月期 通期業績見通し
- 3 2026年4月期の取り組み
- 4 課題と対策
- 5 Appendix

2-1 2026年4月期通期業績計画（業績見通し）

2026年4月期の通期業績計画に対する**第2四半期累計の進捗率**は、**売上高44.7%、営業利益63.9%、経常利益64.7%**。なお、**2026年4月期通期業績**は、第3四半期以降に予定していた物件の引渡しの一部前倒しになったことや社会経済環境の先行きが不透明なことなどを鑑みて**当初の計画から変更なし**。

単位：千円

	2025年4月期 通期実績	2026年4月期 通期計画	増減額	増減率	2026年4月期 第2四半期累計	進捗率
売上高	5,438,646	5,609,600	170,954	3.1%	2,508,429	44.7%
営業利益	690,251	706,515	16,264	2.4%	451,749	63.9%
経常利益	611,340	611,487	146	0.0%	395,735	64.7%
親会社株主に帰属する 中間（当期）純利益	817,986	463,177	△354,808	△43.3%	323,559	69.9%
1株当たり 中間（当期）純利益 （単位：円）	758.45	388.90	△369.55	△48.7%	276.64	71.1%

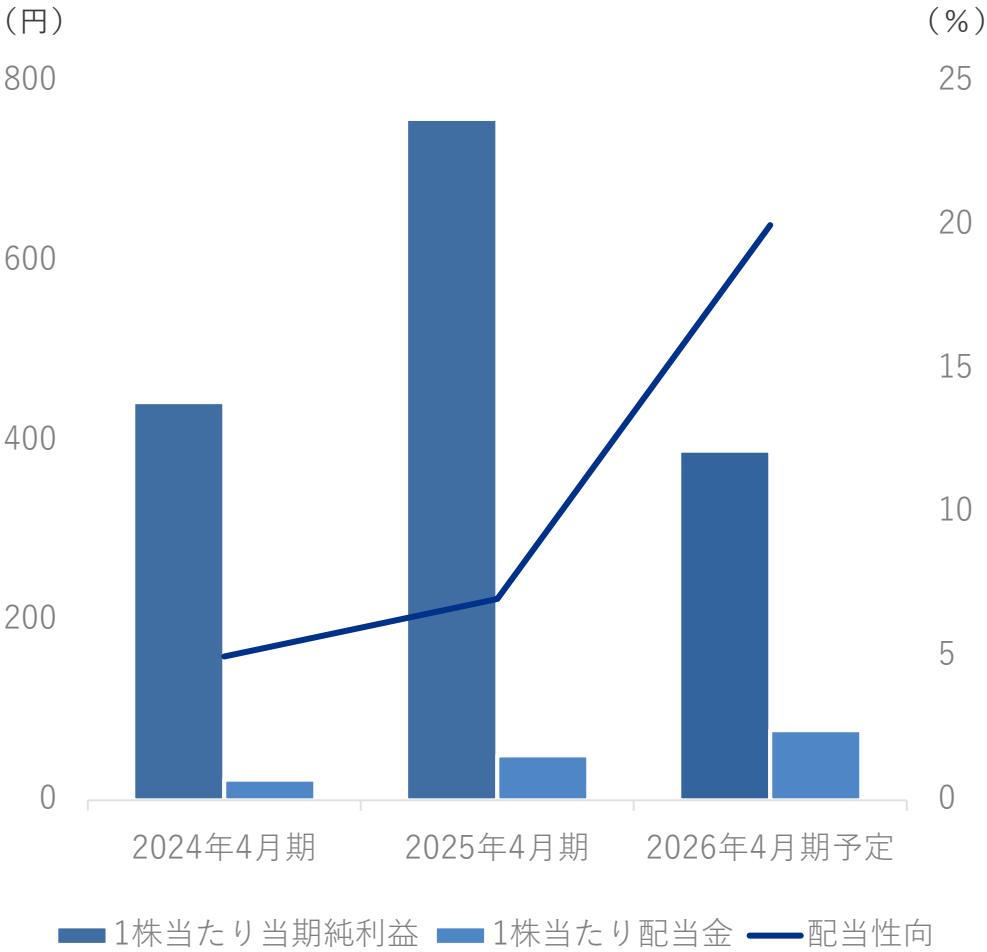
2-2 2026年4月期通期業績計画（株主還元）



期末配当金は2025年7月29日付け発表のとおり**1株当たり78円**を予定。来期以降は内部留保とのバランスを考えながら決定。
株主優待については、現在のところ具体的な予定はないものの株主の皆さまに長くご支持いただけるよう**今後検討予定**。

単位：円

	2024年 4月期	2025年 4月期	2026年 4月期予定
1株当たり 当期純利益	443.42	758.45	388.90
1株当たり 配当金	23	50	78
配当性向	5.2%	6.6%	20.1%



AGENDA



ジャストインプレミアム名古屋駅

1 2026年4月期 第2四半期決算ハイライト

2 2026年4月期 通期業績見通し

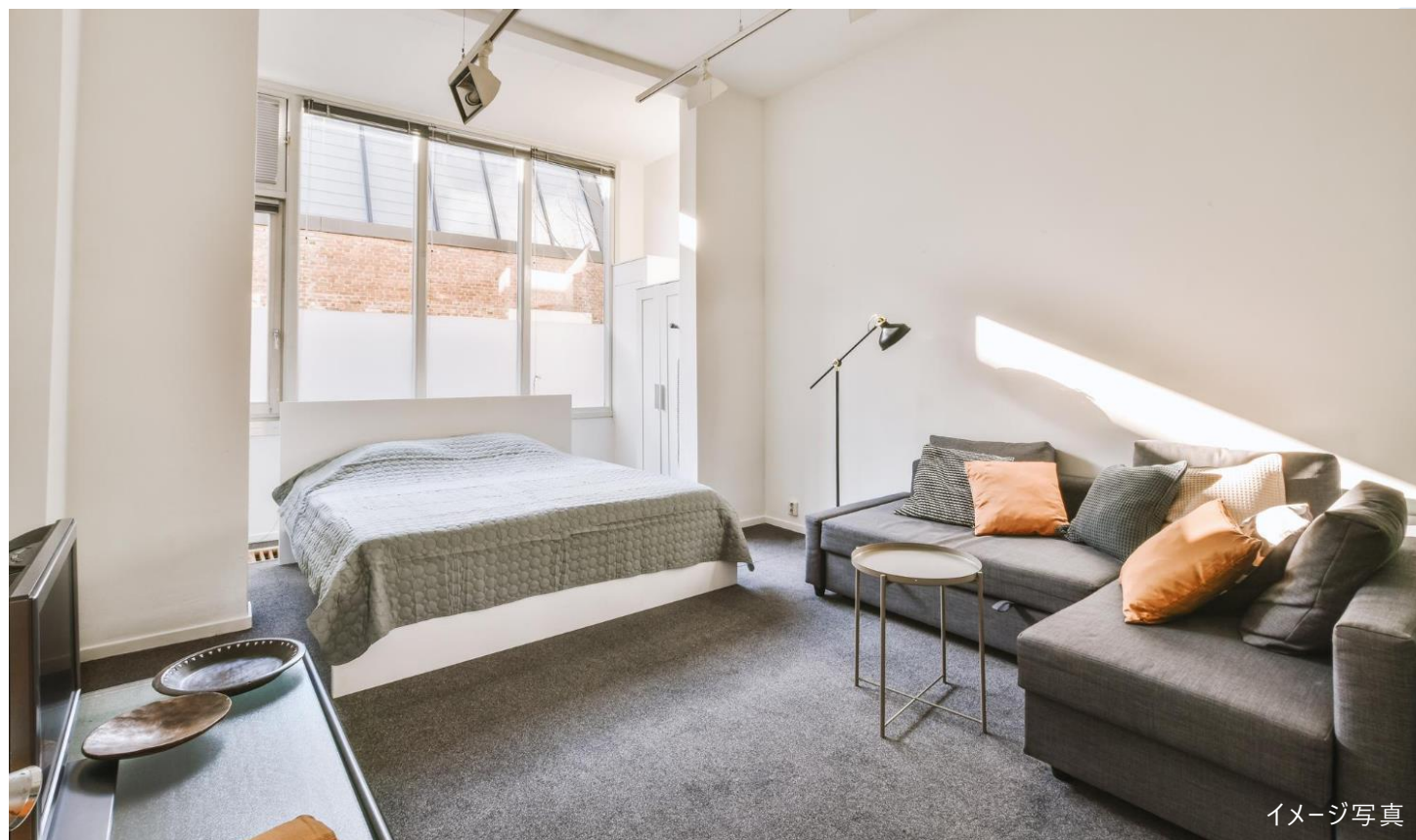
3 **2026年4月期の取り組み**

4 課題と対策

5 Appendix

3-1 新規事業の開始（ストックセグメント）

賃貸マンションとビジネスホテルの中間に位置する**マンスリーマンションプロジェクト**を計画どおり、**2026年1月から開始予定**。
マンスリーマンションを商品ラインナップに加えることで、居住用は賃貸マンション、**長期出張など中期的な滞在はマンスリーマンション**、短期出張・観光などの一時的な滞在はビジネスホテルと**目的や滞在期間に応じたさまざまな顧客ニーズをカバー**することが可能。



イメージ写真

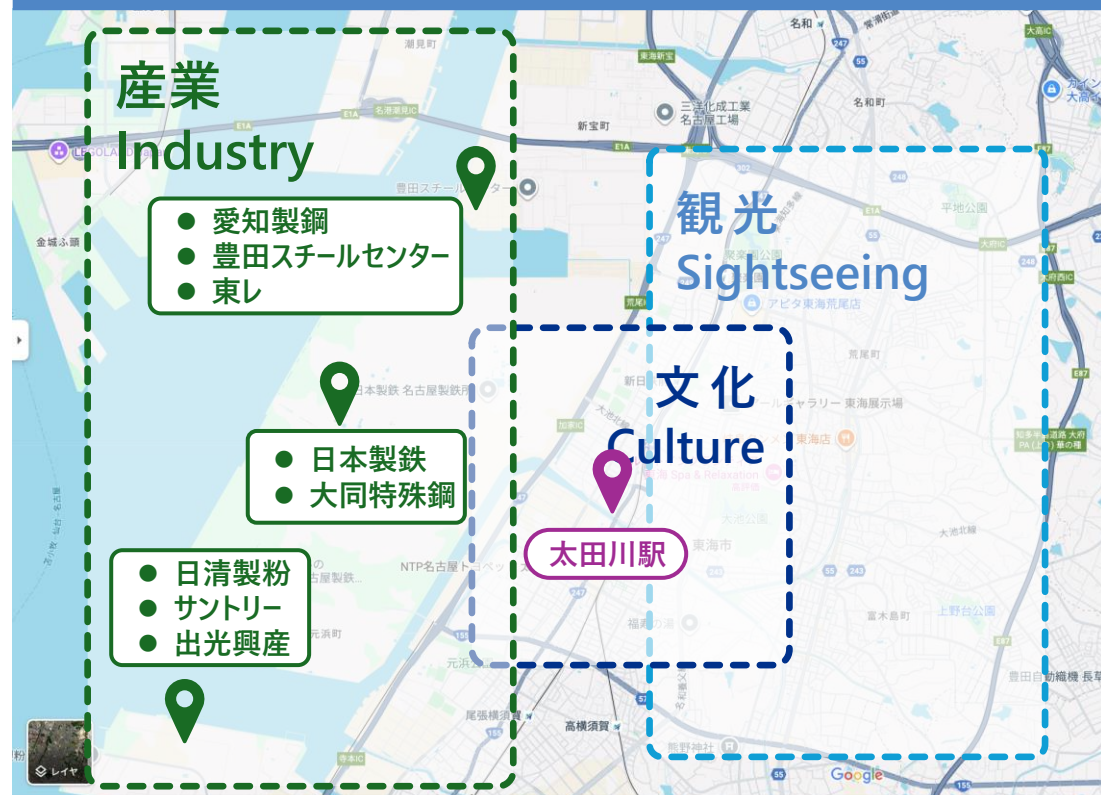
入居からすぐに快適な生活ができるよう家具・家電、インターネットなどの**生活必需品を完備**。



3-2 4店舗目のビジネスホテル開発（ホテルセグメント）

名古屋鉄道太田川駅は、産業、文化、観光の要所に面している愛知県東海市の代表駅。名古屋駅、中部国際空港へのアクセスにも優れている。2024年に「Relay to the Next～次の東海市へつなぐ」をコンセプトに「東海太田川駅西土地区画整理事業」が開始され、当社グループは、ホテル部門を担当する企業として参画。「ジャストイン太田川」として従前のジャストインホテルにはない新たな設備も導入予定。ビジネス・レジャーユースのターミナルホテルとしての役割が期待されている。

2026年4月着工、2027年5月竣工予定（全153室）



3-3 開発セグメントの継続的な企業牽引（開発セグメント）

～インベストメント事業部～

パルティールマンションシリーズ開発計画

2027年4月期竣工予定

パルティール庄内通り

- ▶ 2026年8月竣工・発売予定
- ▶ RC造11階建・総戸数36戸
- ▶ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「庄内通」駅 徒歩約1分

パルティール六番町

- ▶ 2027年3月竣工・発売予定
- ▶ RC造14階建・総戸数98戸
- ▶ 名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅 徒歩約1分

～ソリューション事業部～

宅地分譲リベルタシリーズ開発計画

愛知県海部郡周辺

- ▶ リベルタ大治堀之内Ⅳ（海部郡大治町） 全3区画中残1区画
- ▶ リベルタ大治砂子（海部郡大治町） 全2区画中残1区画
- ▶ リベルタ七宝町秋竹（あま市七宝町） 全2区画中残2区画

名古屋市内

- ▶ リベルタ西区南堀越（名古屋市西区南堀越） 全2区画中残1区画
- ▶ リベルタ名東区社が丘（名古屋市名東区社が丘） 全3区画中残2区画
- ▶ リベルタ西区清里町（名古屋市西区清里町） 全12区画中残6区画

AGENDA



ジャストインプレミアム名古屋駅フロント

- 1 2026年4月期 第2四半期決算ハイライト
- 2 2026年4月期 通期業績見通し
- 3 2026年4月期の取り組み
- 4 課題と対策**
- 5 Appendix

4-1 人件費や建築資材価格の高騰による建築費増加

課題

人件費や建築資材価格の高騰により建築費が増加して売上総利益の減少につながる

慢性的な人手不足、建築資材やガソリン・電気料金の高騰などを背景にした集合住宅の**工事原価は2015年と比較して約1.3倍に増加**

建築費の推移

年度	平均指数
2015年	100.0
2022年	115.8
2023年	123.1
2024年	130.9

出典：（一財）建設物価調査会総合研究所



対策

スケールメリットを求めて小中規模マンションから中大規模マンションにシフト

12階建ての場合

総戸数40戸



総戸数**120戸**

1戸あたりの
建築費を抑える



課題

土地代金の高騰によりプロジェクト開発の停滞
や売上総利益の減少につながる



対策

「買う→借りる」にシフトしてメリットを遡及

土地を買う場合

土地代金 3億円

建築費



10億円

土地を借りる場合

土地代金 0円

建築費



10億円

「借りる」メリットの例

- ✓ 高くても買えない好立地でも開発が可能となり選択肢が広がる
- ✓ 抑えた土地代金で設備に付加価値を加えて収益性が増加する
- ✓ 不動産取得税や固定資産税等が抑制できる

課題

支払利息の増加により利益の減少につながる



対策

自己資金を増やして借入の総量を減少

従来の金利：1%



上昇後の金利：1.5%

本来の利息は・・・



自己資金を投入することで
利息負担を500万円カット



課題

新卒・中途とも応募者が想定以上に増えない



対策

本社を名古屋市内へ移転、2028年2月以降に竣工予定

交通利便性の高い名古屋市内への本社移転により、広域からの人材の流入を増やす。



AGENDA



山忠本社

- 1 2026年4月期 第2四半期決算ハイライト
- 2 2026年4月期 通期業績見通し
- 3 2026年4月期の取り組み
- 4 課題と対策
- 5 Appendix

経営理念

「売り手よし」「買い手よし」「世間よし」の三方よしの精神

私たちの想い

常に考える。私たちが大切にしていること。

付加価値の高い商品開発とサービスを提供してお客様サービスの充実に努める。すべては不動産価値の最大化を通じた「提案できる不動産会社」の実現に繋がっています。



不動産の最大化を考える。

5-2 会社概要

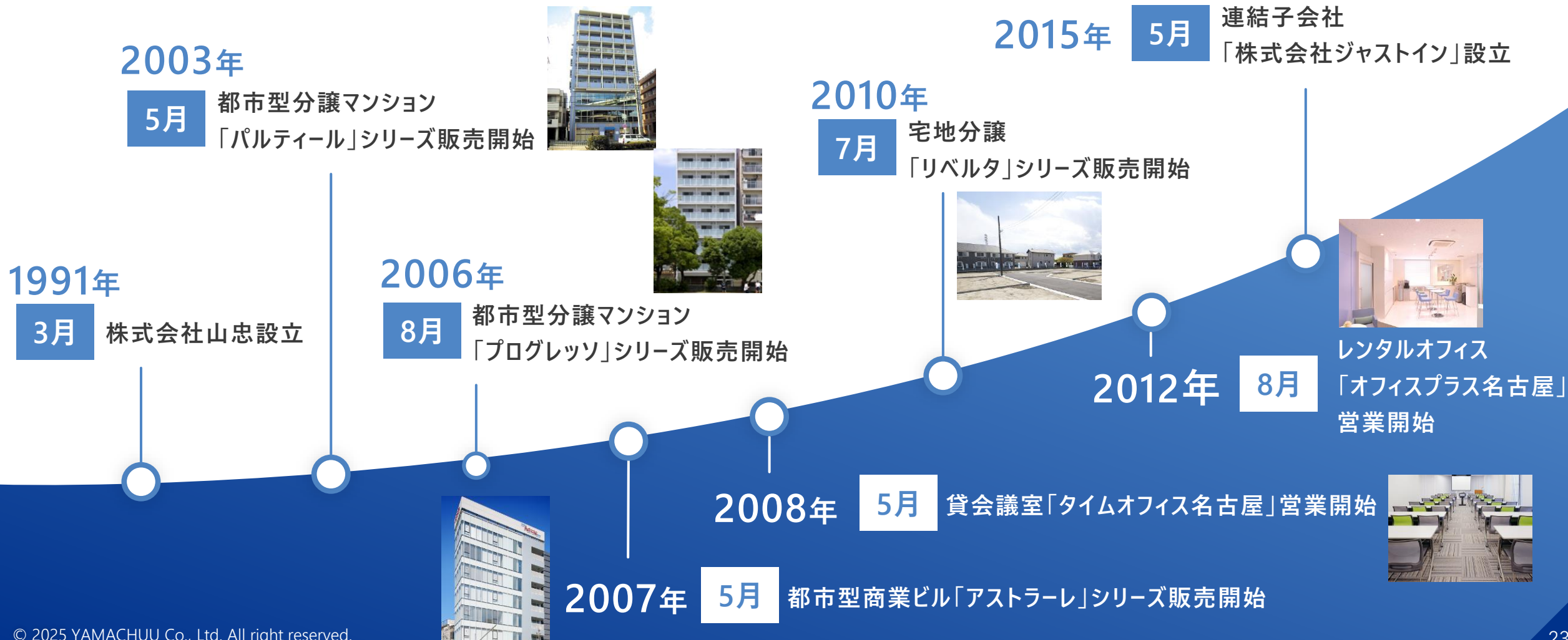
当社グループは、当社及び連結子会社である株式会社ジャストインの2社にて構成されており、主に愛知県を中心にその周辺地域において不動産に関わる事業を展開。

2025年11月末現在

会社名	株式会社山忠（YAMACHUU CO.,LTD）	設立	1991年3月
代表取締役	山崎 恭裕	従業員数	97名（連結）
資本金	2億9,722万5千円	決算期	4月
事業内容	都市型分譲マンション開発 / 都市型商業ビル開発 / 宅地分譲 / 不動産買取販売 / 不動産売買仲介 プロパティマネジメント / ビルメンテナンス / 不動産賃貸 / 貸会議室 / レンタルオフィス / ビジネスホテル		
事業所	本社：愛知県海部郡大治町三本木柳原112－3 支店：名古屋市中村区名駅二丁目41－10 アストラーレ名駅5F		

5-3 沿革 開発・ストックセグメント展開期（第一次拡大期）

従来の不動産会社の枠を超えた**提案できる不動産会社の実現**を目指し、1991年3月に設立。**1991年から2015年は第一次拡大期**として、時代の変化に対応しながら**開発・ストックセグメントを中心に商品ラインナップを拡充**。



5-4 沿革 ホテルセグメント展開期（第二次拡大期）

2016年以降を第二次拡大期と位置づけ、これまでに培ったコンパクトマンションづくりのノウハウを活かし、経営基盤の新たな柱とすべく2017年にビジネスホテル事業開始。新型コロナウイルス感染症拡大による難局を乗り越え、2025年7月29日に名証メイン市場へ上場。

2017年



3月

ビジネスホテル
「ジャストインプレミアム名古屋駅」営業開始

5月

レンタルオフィス「オフィスプラス栄」営業開始
屋内型レンタルトラックルーム
「Goodストレージ栄」営業開始



2021年

3月

屋内型レンタルトラックルーム
「Goodストレージ志賀公園」営業開始



2019年

4月

ビジネスホテル「ジャストインプレミアム豊橋駅新幹線口」営業開始

11月

ビジネスホテル「ジャストイン松阪駅前」営業開始

2025年

7月

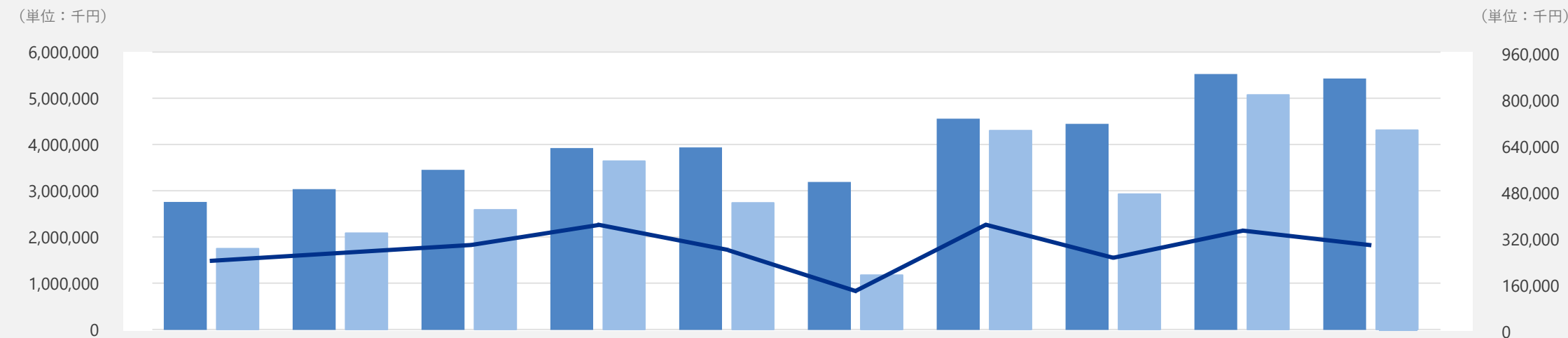
名古屋証券取引所
メイン市場上場



5-5 業績の推移

コロナ禍による一時的な落ち込みはあったものの、**10年前と比較して**、ビジネスホテルなど新規事業の開始等によって**売上高は2倍、営業利益は2.5倍に増加**。なお、当社が最重要視する**営業利益率は過去10力年において平均12％**。

業績推移

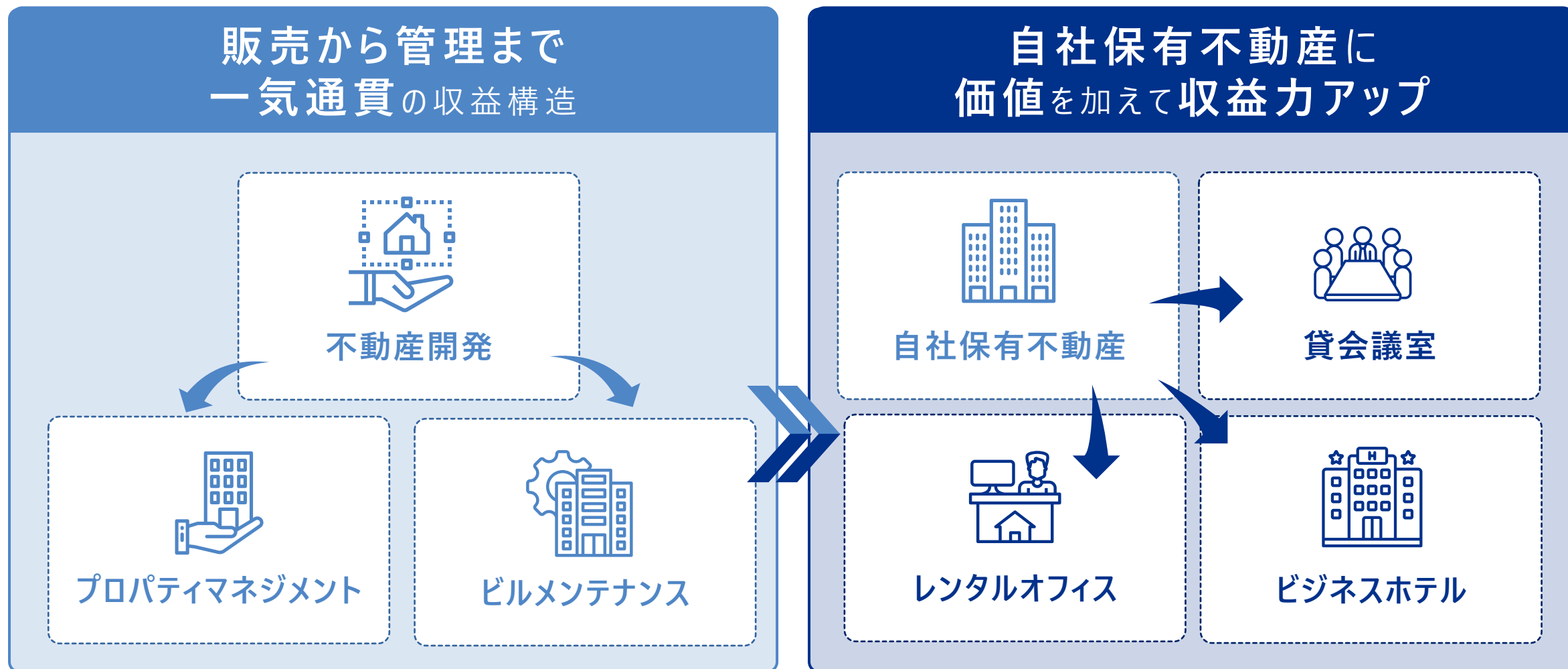


	2016年 4月期	2017年 4月期	2018年 4月期	2019年 4月期	2020年 4月期	2021年 4月期	2022年 4月期	2023年 4月期	2024年 4月期	2025年 4月期
売上高	2,767,554	3,042,735	3,463,794	3,933,570	3,948,043	3,199,174	4,570,253	4,458,758	5,532,623	5,438,646
営業利益	279,651	333,427	414,053	582,920	438,644	188,522	688,154	468,687	811,695	690,251
営業利益率	10.1%	11.0%	12.0%	14.8%	11.1%	5.9%	15.1%	10.5%	14.7%	12.7%

(注) 2022年4月期までは単体売上高、2023年4月期以降は連結売上高を表示

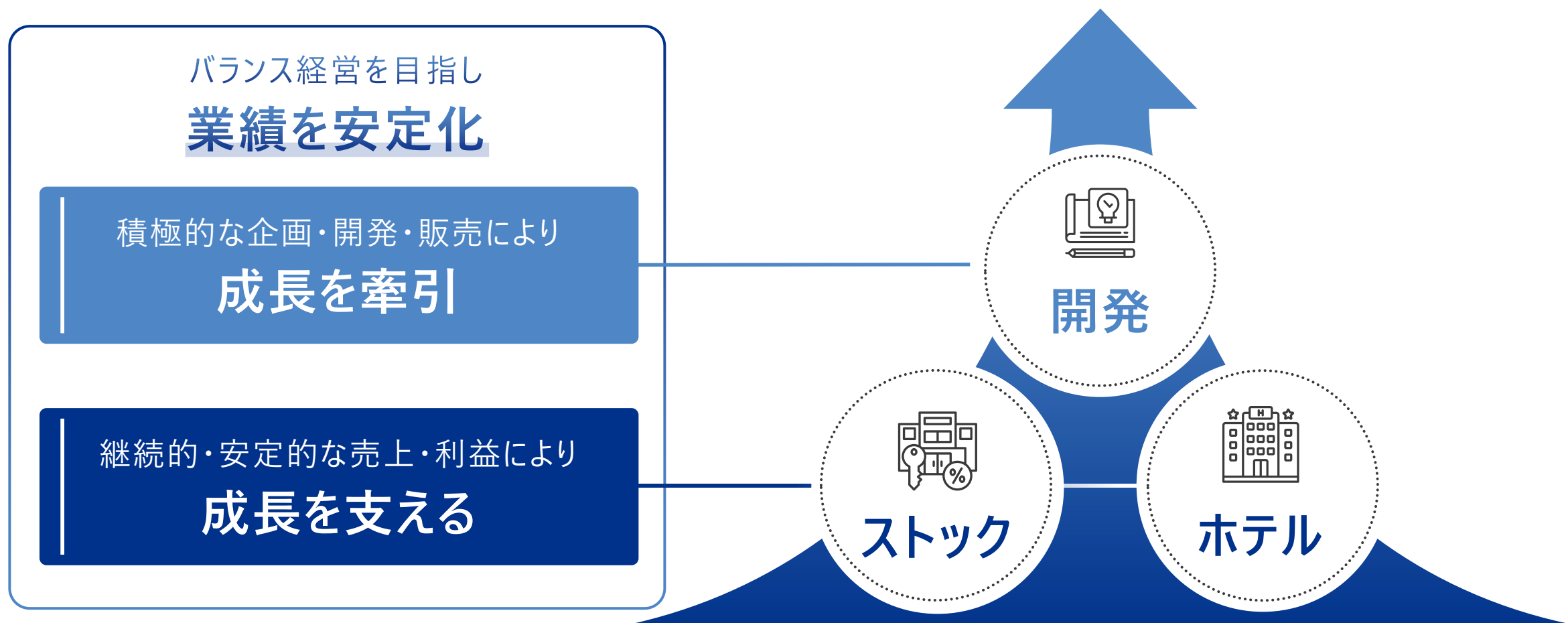
5-6 山忠の強み

開発セグメントで販売した都市型分譲マンションをストックセグメントが管理することで**間断なく不動産オーナーにサービスを提供**。
このスキームを発展させ、**保有不動産に価値を加えて収益力を高め、貸会議室・レンタルオフィス・ビジネスホテルを展開**。



5-7 山忠の強み

開発セグメントの**積極的な企画・開発・販売により成長を牽引**。ストックセグメントおよびホテルセグメントは**継続的・安定的な売上・利益によりその成長を支える役割**を担う。各セグメントが集積した**ノウハウの相互活用によるシナジー**を創出して一層強固な経営基盤の構築を目指す。



5-8 ポジショニング

マンションや商業ビルの開発から宅地分譲、賃貸管理、貸会議室、レンタルオフィスやビジネスホテルなど、不動産に関する各種ビジネスを当社グループと同等の事業規模で展開している愛知県に本社を置く企業はなく、不動産価値の最大化を基軸に**独自のポジショニング**により他社との差別化の実現を目指す。



5. Appendix～事業の内容～

5-9 開発セグメント（インベストメント事業・ソリューション事業）

インベストメント事業（都市型分譲マンション、都市型商業ビルの企画・開発・販売）

自社ブランドである「パルティール」「プログレzzo」「アストラール」を展開。エンドユーザーに直接販売するのではなく、不動産業者に販売することで、人件費や販売促進費、広告宣伝費などの削減と販売のスピードアップを実現。

主な企画開発物件

1Kタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール、プログレzzo）

都市型商業ビル（ブランド名：アストラール）

ターゲット

不動産業者



ソリューション事業（都市型分譲マンション、宅地分譲の企画・開発・販売）

インベストメント事業とは異なりエンドユーザーに直接販売。自社ブランドである「パルティール」「リベルタ」の販売を中心に、土地・建物の仲介、各種不動産の買取も行う。豊富な経験やスキルを有する営業スタッフがお客様のニーズにワンストップで対応。

主な企画開発物件

LDKタイプの都市型分譲マンション（ブランド名：パルティール）

ターゲット

単身・DINKs層などの一般個人等



主な企画開発物件

建築条件のない宅地分譲（ブランド名：リベルタ）

ターゲット

一般個人、建売業者・買取業者



5-10 スtockセグメント（マネジメント事業・レンタル事業）

プロパティマネジメント（マネジメント事業）

提供するサービス 借主募集、賃料・共益費等の請求・回収、建物のメンテナンスなどの**不動産管理業務**

委託者 都市型分譲マンションの不動産オーナー

ビルメンテナンス（マネジメント事業）

提供するサービス 日常清掃や設備の点検・保守など**建物管理業務**および**会計出納業務**

委託者 都市型分譲マンションの管理組合

不動産賃貸（マネジメント事業） 用途の異なる各種不動産を自社で保有

提供するサービス **テナントオフィス**（ブランド名：アストラレ）、**ビジネスホテル**、**居住用マンション**、**屋内型レンタルトランクルーム**（ブランド名：Goodストレージ）

ターゲット 企業・一般個人



貸会議室・レンタルオフィス（レンタル事業）

提供するサービス **貸会議室**（ブランド名：タイムオフィス）名古屋市内（名古屋市中村区）で1店舗運営
レンタルオフィス（ブランド名：オフィスプラス）名古屋市内（名古屋市中村区および中区）で2店舗運営

ターゲット 企業・一般個人



5-11 ホテルセグメント（ビジネスホテル事業）

ビジネスや観光の拠点に適したロケーションへの出店と快適な客室づくりを追求し、お客様の“JUST（Joy：喜び・Useful：役立ち・Safe：安全・Trust：信頼）”に応える宿泊サービスの提供に努め、ジャストインブランドの確立を目指す。



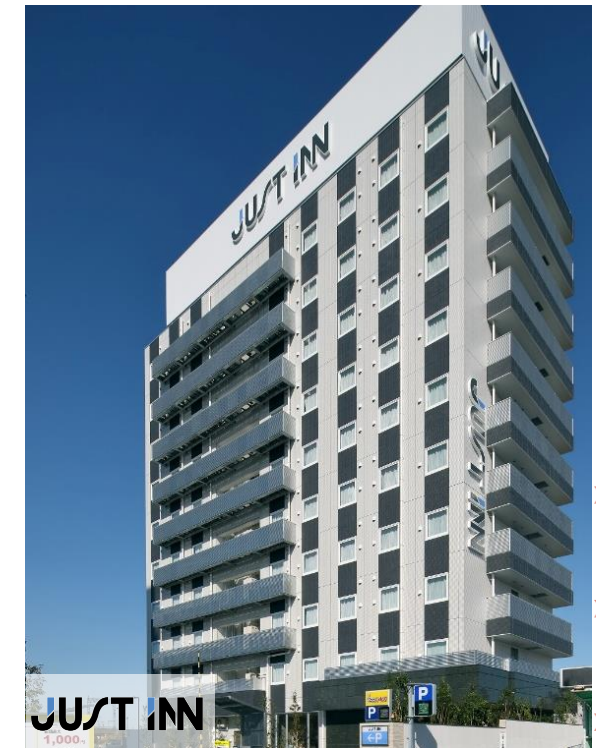
愛知県2位／843施設中
エリア2位／155施設中

ジャストインプレミアム 名古屋駅



愛知県9位／843施設中
エリア1位／119施設中

ジャストインプレミアム 豊橋駅新幹線口



三重県2位／711施設中
エリア1位／26施設中

ジャストイン 松阪駅前

楽天
Travel
泊数
Ranking
2025.10

2026年3月、株式会社山忠は会社設立35年。

今後も株式会社山忠は、益々多様化する不動産業界において、常に新しい価値を創造し、人に、暮らしに、そして社会に貢献する会社を目指し続けてまいります。

代表取締役 山崎 恭裕



本資料に掲載している業績予想および将来予測は、本資料作成時点で、当社グループの財務情報、経営指標等の提供を目的に当社グループが判断したものであり、その情報の正確性、完全性ならびに本資料へ依拠したことに基づいて生じた損害や損失などいかなる事象についても何ら保証・確約するものではありません。

また、本資料に掲載している業績予想および将来予測は、事業環境の変化など様々な要因により、実際の結果とは異なることや予告なく変更されることがありますのであらかじめご留意ください。