

COMPANY RESEARCH AND ANALYSIS REPORT

|| 企業調査レポート ||

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

企業情報はこちら >>>

2025 年 10 月 6 日 (月)

執筆：客員アナリスト

水田雅展

FISCO Ltd. Analyst **Masanobu Mizuta**



FISCO Ltd.

<https://www.fisco.co.jp>

目次

■ 要約	01
1. 2025 年 5 月期の業績概要	01
2. 2026 年 5 月期の業績見通し	01
3. 成長戦略	02
■ 会社概要	03
1. 会社概要	03
2. 沿革	03
■ 事業概要	06
1. 事業概要と特長・強み	06
2. 総合不動産事業	07
3. 不動産管理事業	08
4. 建設事業	12
5. 再生可能エネルギー関連事業	12
6. リスク要因と対策・課題	13
■ 業績動向	13
● 2025 年 5 月期業績の概要	13
■ 今後の見通し	15
● 2026 年 5 月期連結業績予想の概要	15
■ 成長戦略	16
1. 成長戦略と中期目標	16
2. アナリストの視点	17
■ 株主還元策	18
■ サステナビリティ経営	19

要約

クミカとシーラテクノロジーズが経営統合して商号変更

シーラホールディングス<8887>は不動産デベロッパー事業、不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」運営などを展開している。同社は2026年5月期よりセグメント区分を、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とする。なお、同社は2025年6月1日付で(株)クミカと(株)シーラテクノロジーズが、株式交換により経営統合(クミカが株式交換完全親会社、シーラテクノロジーズが株式交換完全子会社)し、商号を(株)シーラホールディングスに変更した。

1. 2025 年 5 月期の業績概要

2025 年 5 月期の業績(旧 クミカの非連結業績)は売上高が前期比 13.7% 増の 5,419 百万円、営業利益が同 32.0% 減の 200 百万円、EBITDA(営業利益+減価償却費)が同 71.2% 減の 227 百万円、経常利益が同 26.4% 減の 222 百万円、当期純利益が 657 百万円の損失(前期は 212 百万円)となった。売上面は建築事業や不動産販売事業がけん引して増収だが、営業利益・EBITDA・経常利益は人件費や建築資材の高騰の影響で減益となり、当期純利益は特別損失計上により赤字となった。

2. 2026 年 5 月期の業績見通し

2026 年 5 月期の連結業績(経営統合に伴い連結決算へ移行)予想は売上高が 34,500 百万円、営業利益が 2,413 百万円、EBITDA(営業利益+減価償却費+のれん償却費)が 2,639 百万円、経常利益が 1,350 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が 868 百万円としている。経営統合初年度で、前期の旧 クミカの非連結業績との比較で大幅増収増益の形となる。中核事業である総合不動産事業と不動産管理事業を拡大し、建設事業と再生可能エネルギー事業の利益率向上も目指す。なお、事業環境に対する認識として建築費の高騰や金利の上昇傾向について注視する必要があるものの、建築費は新規プロジェクトの取得検討において建築費や工期のトレンドを踏まえた投資価値判断を実施しており、金利も従前から償還期限の長期化や金利の固定化を進めていることから、いずれも当面の業績への影響は小さい見込みとしている。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

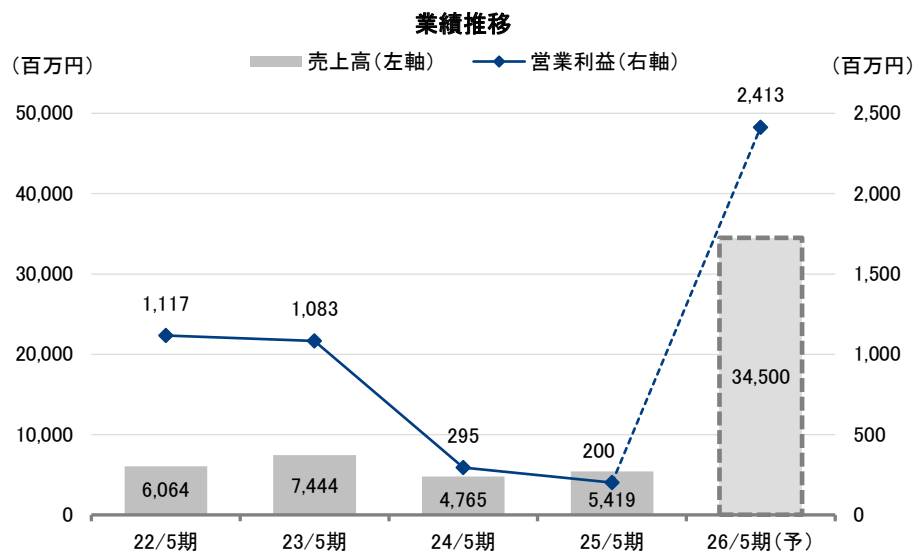
要約

3. 成長戦略

同社がターゲットとする不動産投資市場においては、日本の不動産市場の割安感に着目した海外大口投資家の増加、クラウドファンディングの認知度向上なども背景として不動産投資マネーの流入が期待される。したがって同社を取り巻く事業環境は良好と考えられる。こうした事業環境も背景として同社は、経営統合によって自社サービスの拡充、事業エリアの拡大などを推進し、総合不動産事業と不動産管理事業を中核事業として、さらなる事業拡大、グループシナジー創出・最大化、総合不動産テック企業としての地位確立、収益の安定成長を目指す方針を打ち出している。そして中期目標には 2030 年 5 月期の総資産 1,000 億円、ROA（総資産経常利益率）4%、ROE（自己資本当期純利益率）10%、DOE（株主資本配当率）4% を掲げている。また、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って岩盤収益（ストック収益）の拡大を図り、販管費支出を上回る岩盤収益基盤を構築することで盤石な財務基盤構築を目指す。

Key Points

- ・クミカとシーラテクノロジーズが経営統合し、商号変更
- ・2025 年 5 月期（旧 クミカの非連結業績）は特別損失計上で最終赤字
- ・2026 年 5 月期は経営統合初年度で大幅増収増益予想
- ・総合不動産テック企業としての地位確立と収益の安定成長を目指す



注 1：25/5 期まで旧 クミカの非連結業績

注 2：26/5 期は経営統合後のシーラホールディングスの連結業績

出所：決算短信、ニュースリリースよりフィスコ作成

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

会社概要

クミカとシーラテクノロジーズが経営統合した総合不動産テック企業

1. 会社概要

同社は、埼玉県を中心にファミリーマンションの開発・分譲を展開するクミカと、投資用マンションを中心とする不動産デベロッパー事業や不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」を中心とするプロップテック※事業などを展開するシーラテクノロジーズが、2025 年 6 月 1 日付で株式交換により経営統合（クミカを株式交換完全親会社、シーラテクノロジーズを株式交換完全子会社）し、商号をシーラホールディングスに変更した。スローガンに「世界中の不動産投資を民主化する」を掲げ、不動産デベロッパー事業をベースに、ストック型の自社所有不動産の賃貸、販売した物件を中心とする不動産賃貸管理／建物管理、不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」なども展開し、両社の強み・ノウハウを生かして事業シナジーを創出することにより、総合不動産テック企業としての成長を目指す。

※ プロップテック (PropTech) とは、プロパティ (Property) とテクノロジー (Technology) を組み合わせた造語である。先端テクノロジーを活用し、不動産による資産運用分野においてデジタル変革する意味で使用される。不動産 (Real estate) とテクノロジー (Technology) を組み合わせた造語の不動産テックと同義とされる。

なお、今回の経営統合について東京証券取引所（以下、東証）は、同社が実質的存続会社ではないと認められることから、有価証券上場規程第 601 条第 1 項第 5 号 a の規定により、2025 年 5 月 30 日付で「合併等による実質的存続性の喪失」に係る猶予期間入り（猶予期間は 2025 年 6 月 1 日～2029 年 5 月 31 日）を公表した。当該猶予期間中に新規上場基準に準じた基準に適合しているかどうかの審査を申請し、係る基準に適合すると認められた場合には猶予期間入りが解除され、同社の上場が維持されることになる。これに対して同社は、シーラテクノロジーズが米国 NASDAQ 上場していたことを踏まえると、上場企業同士の経営統合であり、コーポレート・ガバナンス等の面での課題も特に存在しないため基準に適合する見込みだが、新規上場基準に準じた審査を通過できるよう新経営体制の下で最善を尽くすとしている。

2. 沿革

(1) クミカ

クミカは 1970 年 9 月に個人事業として型枠工事業を創業した。その後、1983 年 6 月に（株）河合工務店へ組織変更、1999 年 10 月にリベステ（株）へ商号変更した。2000 年 12 月に株式を店頭公開し、2004 年 12 月に JASDAQ 証券取引所へ株式上場、2013 年 7 月に東証と大阪証券取引所の統合に伴い東証 JASDAQ（スタンダード）へ上場した。2022 年 4 月には、東証の市場区分見直しに伴いスタンダード市場へ移行した。2024 年 1 月にシーラテクノロジーズと資本業務提携、同年 6 月にクミカへ商号変更、同年 8 月にシーラテクノロジーズへ第三者割当増資、2025 年 6 月にシーラテクノロジーズと経営統合した。

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

会社概要

(2) シーラテクノロジーズ

シーラテクノロジーズは、2010 年 9 月に (株) シーラ、(株) ユークスアセットマネジメント (現 シーラテクノロジーズ) を創業した後、2013 年 7 月にユークスアセットマネジメントの社名を SY ホールディングス (株) へ変更した。2017 年 10 月に SY ホールディングスがシーラを株式交換で子会社化、2018 年 6 月に SY ホールディングスの社名を (株) シーラホールディングスへ変更、2022 年 7 月にシーラホールディングスの社名をシーラテクノロジーズへ変更 (グループ企業も同時変更) した。

M&A・アライアンス関連では、2021 年 12 月にシステム開発の (株) DEVEL を子会社化 (現 (株) シーラブレイン)、2022 年 2 月に太陽光発電システムインテグレーターの日本太陽光発電 (株) を子会社化 (現 (株) シーラソーラー) した。同年 5 月には、太陽光パネル搭載コンテナ型データセンター販売/保守を行う (株) RE100.com を設立 (同年 7 月に社名を (株) シーラバイオテックへ変更、2024 年 7 月にシーラソーラーがシーラバイオテックを吸収合併) した。2023 年 10 月には、シーラが (株) ietty より AI を活用したオンライン不動産賃貸仲介事業「ietty (イエッティ)」を譲受 (2023 年 6 月設立の (株) シーラリアルティが事業運営、2024 年 9 月にシーラがシーラリアルティを吸収合併) し、同年 11 月にシーラが (株) ETP より建築塗装 FC 事業「スターペイント」を譲受した。同年 12 月には、米 BlackRock<BLK> との協業、2024 年 1 月にリベレステ (同年 6 月にクミカへ商号変更) と資本業務提携を行った。そして、同年 8 月にクミカの第三者割当増資を引き受けて出資比率引き上げ、2025 年 6 月にクミカと経営統合した。なお、株式関係では 2023 年 3 月に米国 NASDAQ 市場へ株式上場したが、クミカとの経営統合に伴い 2025 年 5 月 29 日付で上場廃止した。

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

会社概要

沿革

クミカ

年月	項目
1970年 9月	個人事業として型枠工事業を創業
1979年 6月	(有) 河合工務店を設立
1983年 6月	(株) 河合工務店へ組織変更
1999年10月	リベステ(株)へ商号変更
2000年12月	株式を店頭公開
2004年12月	JASDAQ 証券取引所へ株式上場
2013年 7月	東京証券取引所(以下、東証)と大阪証券取引所の統合に伴い東証 JASDAQ(スタンダード)へ上場
2022年 4月	東証の市場区分見直しに伴ってスタンダード市場へ移行
2024年 1月	(株) シーラテクノロジーと資本業務提携
2024年 6月	(株) クミカへ商号変更
2024年 8月	シーラテクノロジーを割当先として新株式発行

シーラテクノロジー

年月	項目
2009年 3月	(株) シーラ、(株) ユークスアセットマネジメントを設立(登記)
2010年 9月	シーラ、ユークスアセットマネジメントが事業開始(創業と定義)
2012年 1月	シーラが自社ブランドマンション第1号「SYFORME IRIYA」を販売
2013年 7月	ユークスアセットマネジメントの社名を SY ホールディングス(株)へ変更
2017年10月	SY ホールディングスがシーラを株式交換で子会社化
2018年 6月	SY ホールディングスの社名を(株) シーラホールディングスへ変更
2021年 6月	シーラが不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」のサービスを開始
2021年 9月	シーラが特定建設業免許を取得し、自社施工が可能となる
2021年12月	システム開発を手掛ける(株) DEVEL を子会社化(2022 年 7 月に社名を(株) シーラブレインへ変更)
2022年 2月	太陽光発電システムインテグレーターの子会社化(同年 7 月に社名を(株) シーラソーラーへ変更)
2022年 3月	環境に優しい ZEH-M(ゼッチ・マンション) Oriented の認証を取得
2022年 5月	コンテナ型データセンターの販売/運営を行う(株) RE100.com を設立(同年 7 月に社名を(株) シーラパイオテックへ変更)
2022年 7月	シーラホールディングスの社名をシーラテクノロジーへ変更(グループ企業 4 社も同時変更)
2022年11月	シーラが自社施工第1号物件として「SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO」を竣工
2023年 3月	米国 NASDAQ 市場へ株式上場
2023年 6月	(株) シーラリアルティを設立
2023年10月	シーラが(株) ietty よりオンライン不動産賃貸仲介アプリ「ietty 事業」を譲受(シーラリアルティが事業運営)
2023年11月	シーラが(株) ETP より建築塗装 FC 事業「スターペイント」を譲受 シーラテクノロジーが共同代表として日本不動産クラウドファンディング協会を設立
2023年12月	米 BlackRock<BLK>の私募ファンドと日本の不動産プロジェクトに対する投資で協業
2024年 1月	リベステ(同年 6 月にクミカへ商号変更)と資本業務提携
2024年 3月	シーラが東京都江東区に同社初のオフィスビル「SYLA TOYOCHO」を竣工
2024年 7月	シーラソーラーがシーラパイオテックを吸収合併
2024年 8月	クミカの第三者割当増資を引き受けて出資比率引き上げ
2024年 9月	シーラがシーラリアルティを吸収合併
2025年 5月	米国 NASDAQ 市場への株式上場を廃止

シーラホールディングス

年月	項目
2025年 6月	クミカを株式交換完全親会社、シーラテクノロジーを株式交換完全子会社とする株式交換により経営統合 クミカが(株) シーラホールディングスに商号変更

出所：有価証券報告書、会社リリース、同社提供資料よりフィスコ作成

事業概要

不動産デベロッパー事業が主力、不動産管理事業が安定収益源

1. 事業概要と特長・強み

同社は経営統合後の 2026 年 5 月期よりセグメント区分を、総合不動産事業（不動産デベロッパー事業）、不動産管理事業（自社所有不動産の賃貸、販売した不動産を中心とする賃貸管理／建物管理の受託、不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」運営など）、建設事業（建築設計・施工）、再生可能エネルギー事業（太陽光発電施設開発・運営・保守及び電力小売など）とする。

グループは、事業持株会社の同社、連結子会社のシーラテクノロジーズ（従来のシーラグループの事業持株会社）、シーラ、シーラソーラー、シーラブレインの合計 5 社で構成される（2025 年 6 月 1 日時点）。今後は事業持株会社の同社の下で、シーラテクノロジーズ及びシーラが総合不動産事業、不動産管理事業及び建設事業を、シーラソーラーが再生可能エネルギー事業を展開する体制とする方針だ。

同社グループのビジネスモデルは、不動産デベロッパーの総合不動産事業において、物件売却によって資金を回収するとともに、一部の物件については販売後に賃貸管理／建物管理を受託し、賃貸収入を得ている。基本的には銀行借入や自己資金によって資金が先行する形となるほか、大型物件の売却や売却時期の集中・期ズレの影響なども収益変動要因となる。また、「利回りくん」を活用することで、デベロッパー事業の不動産をオフバランス化（デベロッパー事業で竣工した物件を「利回りくん」ファンドへ売却）し、財務構造の改善、不動産価格変動リスクの分離、業績変動リスクの軽減を図っている。「利回りくん」ファンドへの売却を含む物件売却後に継続的に得られる APBM（ファンド管理／賃貸管理／建物管理等）収入と自社所有不動産から得られる賃貸収入が同社の安定収益源となっている。

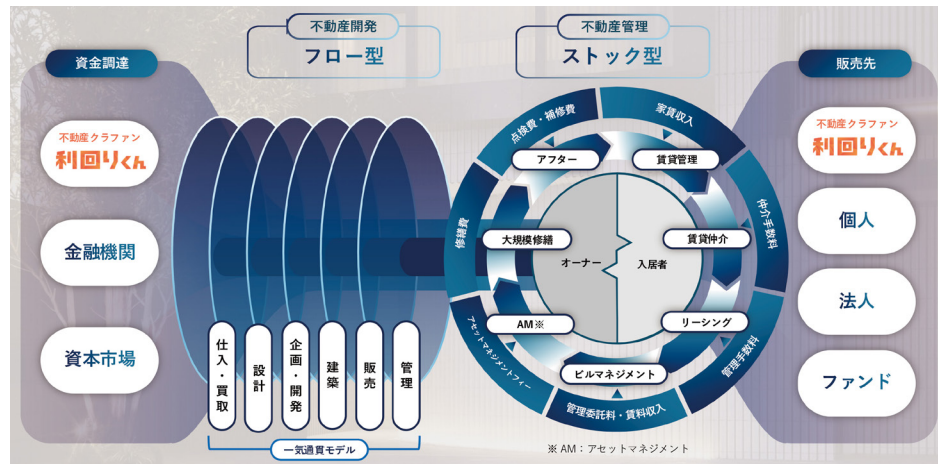
また同社グループの特長・強みは、主に 2 点挙げられる。1 つ目は独自のビジネスモデルと市場戦略である。不動産デベロッパーのシーラが特定建設業免許を取得しており、開発・施工・販売から管理までをグループ内で完結する一気通貫のビジネスモデルを構築している。単身者の人口増加が著しい東京 23 区や横浜・川崎市などに特化し、コンパクトマンションやオフィスを中心に展開することで、大手デベロッパーとの差別化を図る独自のランチェスター戦略を推進している。2 つ目は安定した収益基盤と資金循環システムである。岩盤収益（不動産管理事業の自社所有不動産から得られる賃貸収入、賃貸管理／建物管理から得られる受託収入、再生可能エネルギー事業の太陽光発電所から得られる売電収入など）の積み上げにより、販管費の約半分を賄う安定した収益基盤を確立している。また、「利回りくん」が物件の仕入資金調達元と販売先を兼ねることで、独自の循環型経済システムを構築している。これにより、ノウハウとキャッシュを蓄積し、安定した経営基盤を支えている。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

シーラホールディングス循環型経済システム



出所：決算説明資料より掲載

自社ブランド「SYFORME」を中心に、 各種不動産の企画から販売までを担う

2. 総合不動産事業

総合不動産事業は不動産デベロッパーとして、シーラが自社オリジナルブランド「SYFORME（シーフォルム）」などの投資用マンションを中心に、各種不動産の企画／仕入／開発／施工／販売を行っている。「真に価値あるコンパクトマンション」の供給を目指し、東京 23 区や横浜・川崎エリアを中心に、エリア特性に応じて比較的小さいコンパクトサイズで高品質なレジデンスや商業用施設などを供給していることが特長だ。販売は企業や「利回りくん」を含むファンド向けの 1 棟販売、投資家向けの区分販売が中心で、販売後の賃貸管理／建物管理に関わる収入（不動産管理事業）が安定収益源となる。2025 年 5 月末時点（シーラの数値）で、機関投資家・事業会社への累計売却実績（土地及び建物の合算値）は 84 件、累計取引先数は 63 社となっている。また旧 クミカは埼玉県を中心に南関東エリアでファミリータイプマンションの企画・開発・販売を展開している。2025 年 5 月末時点（シーラと旧 クミカの合計数値）で累計開発棟数は 194 棟、累計販売供給戸数は 4,825 戸となっている。

同社の総合不動産事業は、用地仕入／企画／設計／施工／販売／管理までを自社で一貫して行う垂直統合型の内製化モデルを特長・強みとしている。基本設計だけでなく構造設計まで自社で行える体制を構築し、品質・コスト・スピードを最適化することで、高い収益性と柔軟な事業運営を実現している。事業拡大に向けた施策として、施工面ではシーラによる自社開発物件の自社施工に加え、他社からの工事請負も可能になった。販売面では、2023 年 12 月に BlackRock のリアルエステート部門が運用する私募ファンドと協業を開始し、シーラが開発する「SYFORME」シリーズを中心に、日本における不動産プロジェクトへの投資機会を提供するなど連携している。さらに 2025 年 6 月には BlackRock との戦略的パートナーシップの深化を目的に、シーラテクノロジーズが BlackRock の不動産特化型私募ファンドの投資案件に対して出資した。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

また主力のレジデンス開発に加え、オフィスビル、商業ビル、宿泊施設などの開発も強化している。2023 年 12 月には、リゾートタイプの自社ホテルブランド「SYLA HOTEL」シリーズ第 1 弾として「SYLA HOTEL ZUSHI-HAYAMA」を開業し、2024 年 3 月には東京都江東区に同社初のオフィスビル「SYLA TOYOCHO」を竣工した。さらに、2025 年 6 月の経営統合によって旧 クミカの不動産デベロッパー事業をシーラに移管し、首都圏でトップクラスのマンション供給デベロッパーとなった。今後は旧 クミカの不動産デベロッパー事業の重点領域をコンパクトマンションヘシフトするほか、事業エリアの拡大、「利回りくん」へ供給する商品のバリエーションと量の拡大など、グループシナジーを強化する。

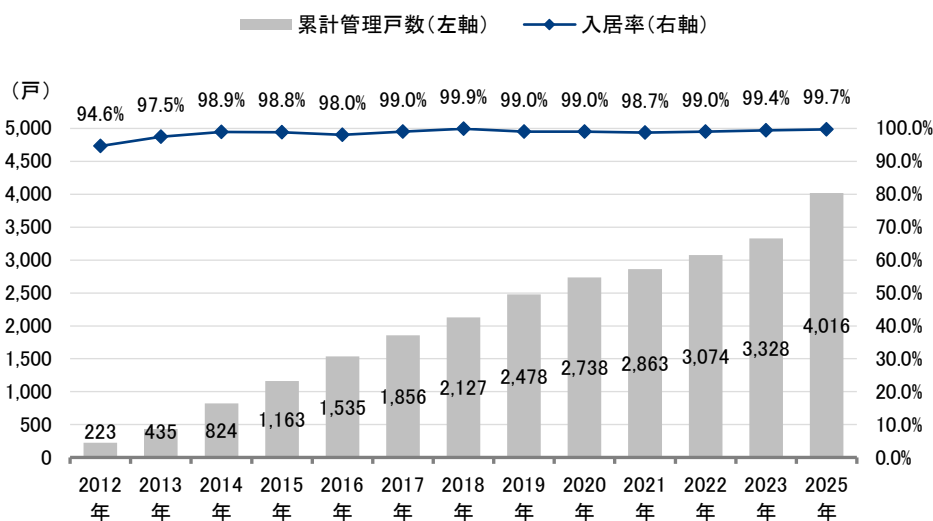
不動産賃貸、賃貸管理／建物管理受託、「利回りくん」運営を展開

3. 不動産管理事業

(a) 自社所有不動産の賃貸、販売後の賃貸管理／建物管理の受託

不動産管理事業はシーラが PM（プロパティマネジメント）、BM（ビルディングマネジメント）、AM（アセットマネジメント）を包括的に提供し、長期的・安定的なストック収入（岩盤収益基盤）として同社の収益を支えている。2025 年 5 月末時点で賃貸用自社所有不動産（シーラと旧 クミカの合計数値、商業用ビルやレジデンスなど）の保有棟数が 21 棟、保有戸数が 475 戸、保有資産が約 260 億円に上る。賃貸管理／建物管理の累計管理戸数は 4,016 戸、入居率が 99.7%（自社ブランド「SYFORME」シリーズの入居率は 99.8%）となった。同社は東京都心を中心に 100 棟を超えるマンション・ビルの建物管理を手掛け、賃貸マンションでは立地やニーズにあわせた企画・開発、入居者への 24 時間対応サポートなど、きめ細やかなサービスを提供することで高い入居率を維持している。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・向上に貢献する。2024 年には BlackRock の私募ファンドより複数物件の PM・BM を受託した。

累計管理戸数及び入居率の推移



注 1：2023 年まで 12 月末の数値、2025 年は 5 月末の数値

注 2：2023 年までシーラテクノロジーズの数値、2025 年は旧 クミカとの合計値

出所：同社提供資料よりフィスコ作成

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

なお、オンライン不動産賃貸仲介アプリ「ietty」は、スマートフォンで物件案内から内見、賃貸契約までワンストップで行える。賃貸仲介プロセスを効率化して全物件仲介手数料を通常の半額で提供するほか、ポータルサイトに出ていない物件も検索できる。これにより、20 代から 30 代の若者を中心に利用者が拡大している。「ietty」の会員登録者数は、2024 年 3 月に 30 万人、同年 5 月には 40 万人を超え、国内最大級の会員数となった。今後は、自社ブランド「SYFORME」シリーズの入居率向上や、不動産小口化商品「利回りくん」との相互送客を進めることで、グループシナジーをさらに高める方針だ。

(b) 「利回りくん」関連事業

「利回りくん」関連事業はシーラが不動産クラウドファンディングプラットフォーム「利回りくん」を運営している。不動産投資型クラウドファンディングは、複数の投資家から資金を集め、その資金で不動産を取得して運営し、売却益や家賃収入などの利益を投資家に分配するものである。運用資産の評価額が下落した場合は、劣後出資者として投資に参加している運営会社の出資金から下落額が補填される。出資金全額をもっても補填できない場合には、優先出資者（投資家）の元本が減少する仕組みとなっている。このため、投資家の出資金がゼロになるリスクのある融資型クラウドファンディングや株式投資型クラウドファンディングなどに比べて、優先出資者の元本の安全性が高いという特長がある。

「利回りくん」はシーラが劣後出資者となってファンドを組成し、対象物件／募集金額／予定利回り（家賃収入や売却益などから得られる期待リターン）／分配時期／運用期間などを提示して投資家からの出資を募集する。これらは投資対象物件によって異なり、ファンドの資産は組合の種類によってシーラのバランスシートからオフバランスされる。2021 年 6 月のサービス開始以降は、1 口 1 万円から投資できる手軽さに加え、2021 年 12 月に楽天ポイントとの連携を開始したことが後押しとなり、登録会員数が急増した。サービス開始から 2 年で累計会員数が国内最大となり、世界でも有数の不動産クラウドファンディングプラットフォームへ成長した。

アセットマネジメント事業の収益は、主に手数料収入（アキュジションフィー／マネジメントフィー／エグジジットフィー）で構成される。「GMV（累計組成額）×テイクレイト平均 5～6%」（＝売上総利益）で算出され、ここから営業費用を差し引いた金額が継続事業からの営業利益となる。このビジネスモデルは、ファンドの GMV または AUM（運用資産残高）の拡大に伴い、営業費用を吸収して継続事業からの営業利益が拡大する仕組みである。継続事業からの営業利益率も上昇する構造である。なお、同社の広告宣伝費等の会員獲得コストは、楽天ポイントとの連携効果などにより、一般的なクラウドファンディングに比べて低くなっていることも特長である。

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

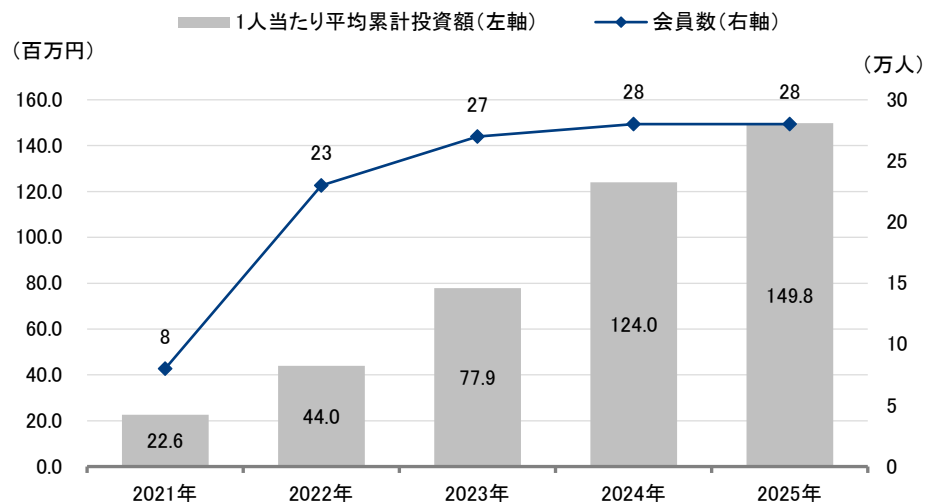
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

また「利回りくん」はサービスコンセプトに「社会貢献、地域創生、誰かの夢や挑戦を応援」を掲げ、不動産投資を身近な資産形成手段として選択される社会の実現を目指している。対象不動産はシーラが不動産デベロッパー事業で開発・販売する物件に限らず、住居・商業施設・ホテル等に加えて、全国の再生可能エネルギー関連や地域活性化関連の応援ファンドなど多岐にわたる。具体的な組成ファンドの例として、宇宙事業開発を行うインターステラテクノロジズ（株）が開発・製造する超小型人工衛星打ち上げロケット「ZERO」の応援型ファンドとして、開発・製造施設を対象不動産とする「大樹町ロケット」ファンド（第 1 号～第 3 号）を組成した。また、犬猫殺処分ゼロ社会を目指す活動を支援する応援型ファンドとして、犬猫共存型マンション「イヌネコヒルズ」ファンド（第 1 号～第 5 号）を組成した。さらに、100% 再生エネルギーによるサステナブルな太陽光データセンターを支援する応援型ファンドとして、グループ企業であるシーラソーラーが運営開始した太陽光データセンター「ABURAJIMA」ファンドも組成した。

「利回りくん」の主要 KPI は以下のとおりである。2025 年 5 月末時点で、累計会員数は約 28 万人、1 人当たり平均累計投資額は 149.8 百万円、累計調達額は 12,544 百万円、累計組成ファンド数は 124 件、累計償還ファンド数は 93 件となっている。自社サービス「ietty」との相互送客、アプリリリースによる UI/UX 改善、「利回りくんコイン」の導入などによって利用会員数、投資額が増加基調にある。なお、累計会員数は 2024 年以降はやや横ばい傾向にあるが、これは新規会員の獲得よりもアクティブ会員の増加に注力しているためであり、1 人当たりの平均累計投資額は順調に増加している。また募集金額 1 億円以上の大型ファンドの組成も増加傾向にある。

「利回りくん」の 1 人当たり平均累計投資額及び会員数の推移



注：いずれも 5 月末の数値

出所：決算説明資料よりフィスコ作成

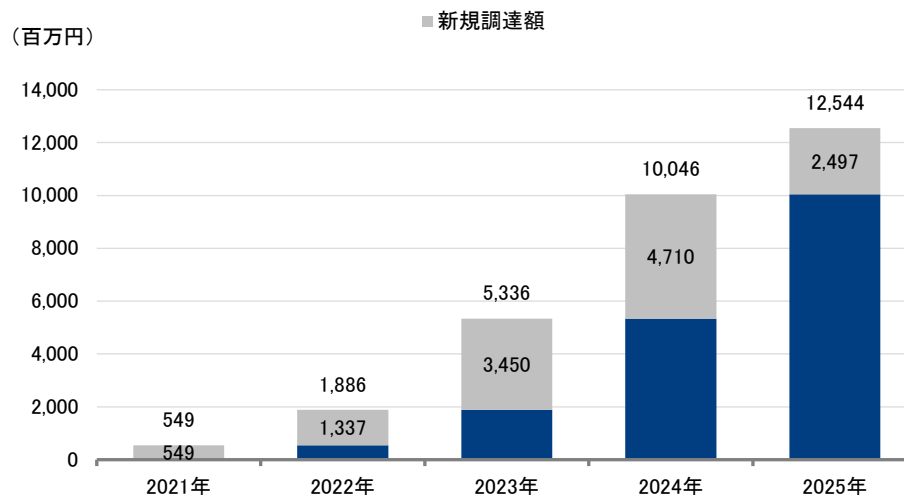
シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

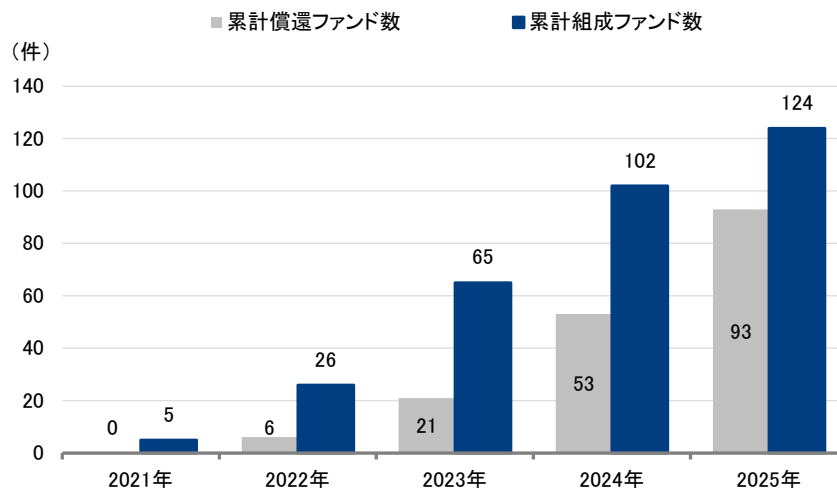
「利回りくん」のファンド累計調達額



注：いずれも 5 月末の数値

出所：決算説明資料よりフィスコ作成

「利回りくん」のファンド組成及び償還状況



注：いずれも 5 月末の数値

出所：決算説明資料よりフィスコ作成

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

事業概要

設計／施工の内製化が特長、今後は他社物件の工事請負も強化

4. 建設事業

建設事業はシーラが担っている。同社は設計／施工を内製化して建築コストを削減するほか、用地仕入／企画／設計／施工／販売／管理までを自社で一貫して行う垂直統合型の内製化モデルを強みとしている。2021 年 9 月にシーラが特定建設業免許を取得し、2022 年 11 月には自社施工第 1 号物件となる「SYFORME HIGASHI-IKEBUKURO」を竣工した。事業拡大の動きとして、2023 年 11 月には (株)ETP から建築塗装 FC 事業「スターペイント」を譲受し、大手塗料メーカーと業務提携を結んだ。「スターペイント」の FC 加盟店とともに地域に根差したサービスを提供するほか、シーラにおける建築コストの低減、管理物件の大規模改修コストの低減、そして新規事業としてリフォーム分野への展開を推進する。自社開発物件の自社施工・内製化に加え、他社物件の工事請負も拡大する方針だ。

太陽光発電など再生可能エネルギー関連事業も拡大

5. 再生可能エネルギー関連事業

再生可能エネルギー関連事業はシーラソーラーが、非 FIT 太陽光発電設備（固定価格買取制度の適用を受けていない発電設備）の設計／施工／運営／販売／保守メンテナンス、売電、再生可能エネルギー関連商品販売のほか、太陽光発電パネルを搭載したコンテナ型データセンターの販売／保守、バイオマス発電なども展開している。

同社の再生可能エネルギー事業の強みは、太陽光発電にかかわる全工程を一括で担うシステムインテグレーターである点だ。太陽光発電システムの土地仕入から設計／施工／運営／販売／保守・メンテナンス／売電までをトータルで受託するソリューションを展開している。また、グループ内のクラウドファンディングサービス「利回りくん」を活用し、投資家からの出資を獲得できる点も強みである。一例として、2022 年 7 月にシーラソーラーが太陽光データセンター「ABURAJIMA」の運営を開始し、同年 8 月にはシーラが「利回りくん」を活用して「ABURAJIMA」ファンドを組成した事例がある。

直近の開発事例としては、2023 年 12 月にシーラソーラーが、徳島県三好市で実施されている次世代ソーラーシェアリングプロジェクト「UMABA PROJECT」に、太陽光発電設備の設計・施工事業者として参画した。中山間地域での再生可能エネルギーの普及促進とともに、休耕地・荒廃農地の有効活用による農業の活性化や農業従事者の確保を目指している。脱炭素社会に向けた持続可能で横展開可能な自立型営農ソーラーの構築が期待されている。

また、事業拡大に向けた施策を進めており、2024 年 3 月にシーラソーラーがリブザクリエイティブ (株) と包括業務提携契約を締結した。リブザクリエイティブのドローン技術を活用した測量業務により、土地の現地調査の精度向上や効率化など開発プロセスの効率向上を推進している。2025 年 1 月にはシーラソーラーが東邦ガス (株) より出資を受け、協業を強化した。2025 年 8 月にはシーラソーラーが (株) 寿より太陽光発電事業を譲受した。

業績変動リスクは小さい

6. リスク要因と対策・課題

不動産関連事業における一般的なリスク要因としては、不動産市況（地価・賃料、オフィス空室率、賃貸住宅稼働率など）や金利変動の影響、建築コストの上昇、開発物件・土地の在庫滞留や評価減、法的規制などによる業績変動リスクが挙げられる。対策として、グループ内で施工の内製化を進めて建築コストを抑制している。また、「利回りくん」を活用した対象不動産オフバランス化により、財務構造の改善や不動産価格変動リスクの分離を図っている。さらに、物件売却後の APBM 収入や自社所有不動産から得られる家賃収入を岩盤収益源として積み上げ、安定したビジネスモデルを構築している。

金利上昇については注意が必要であるものの、同社は以前から償還期限の長期化や金利の固定化を進めており、現状の財務内容に特段の懸念材料は見られない。したがって、一般的な不動産デベロッパーに比べて業績変動リスクは小さいと考えられる。

業績動向

旧 クミカの 2025 年 5 月期は、特別損失計上により最終赤字

● 2025 年 5 月期業績の概要

2025 年 5 月期の業績（旧 クミカの非連結業績）は売上高が前期比 13.7% 増の 5,419 百万円、営業利益が同 32.0% 減の 200 百万円、EBITDA（営業利益＋減価償却費）が同 71.2% 減の 227 百万円、経常利益が同 26.4% 減の 222 百万円、当期純利益が 657 百万円の損失（前期は 212 百万円）となった。売上面は建築事業や不動産販売事業がけん引して増収だが、営業利益・EBITDA・経常利益は人件費や建築資材の高騰の影響で減益となり、当期純利益は特別損失計上（千葉県習志野市におけるマンション開発プロジェクト中止に伴う開発用不動産の減損損失 437 百万円、経営統合に伴う株式交換関連費用 107 百万円、非連結子会社である台湾・莉斐股份有限公司の事業休止に伴う債権放棄損 226 百万円、本社移転費用 22 百万円）により赤字となった。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

業績動向

2025 年 5 月期業績（旧 クミカの非連結業績）の概要

(単位：百万円)

	24/5 期		25/5 期		前期比	
	実績	売上比	実績	売上比	増減額	増減率
売上高	4,765	100.0%	5,419	100.0%	653	13.7%
開発事業	1,653	34.7%	27	0.5%	-1,625	-98.3%
建築事業	572	12.0%	850	15.7%	278	48.7%
不動産販売事業	2,098	44.0%	4,044	74.6%	1,946	92.7%
その他	440	9.2%	495	9.1%	55	12.6%
売上総利益	962	20.2%	924	17.1%	-38	-4.0%
販管費	666	14.0%	723	13.3%	56	8.5%
営業利益	295	6.2%	200	3.7%	-94	-32.0%
EBITDA	319	6.7%	227	4.2%	-92	-71.2%
経常利益	302	6.4%	222	4.1%	-79	-26.4%
当期純利益	212	4.5%	-657	-	-870	-

注：EBITDA = 営業利益 + 減価償却費

出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

財務面では、2025 年 5 月期末時点の総資産は前期末比 1,591 百万円増加して 16,748 百万円、負債合計は同 1,778 百万円増加して 5,682 百万円、純資産合計は同 186 百万円減少して 11,066 百万円、自己資本比率は同 8.1 ポイント低下して 66.1% となった。資産では主に現金及び預金と同 2,147 百万円増加、棚卸資産が同 380 百万円増加、負債では有利子負債が同 1,412 百万円増加した。なお、経営統合後の 2025 年 6 月 1 日時点での連結ベースの総資産は 580 ～ 620 億円、現金及び預金は 103.6 億円、純資産は 180 ～ 210 億円となった。監査法人等の関係者と不動産の時価評価等を精査中であり、最終数値の確定は 2025 年 9 月以降を予定している。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)
https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

今後の見通し

経営統合初年度の 2026 年 5 月期は、大幅増収増益を予想

● 2026 年 5 月期連結業績予想の概要

2026 年 5 月期の連結業績（株式交換による経営統合に伴い連結決算へ移行）※予想は売上高が 34,500 百万円、営業利益が 2,413 百万円、EBITDA（営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費）が 2,639 百万円、経常利益が 1,350 百万円、親会社株主に帰属する当期純利益が 868 百万円としている。経営統合初年度で、前期の旧 クミカの非連結業績との比較で大幅増収増益の形となる。売上高の内訳（2026 年 5 月期よりセグメント区分変更）は、総合不動産事業が 30,300 百万円、不動産管理事業が 2,700 百万円、建設事業が 100 百万円、再生可能エネルギー事業が 1,400 百万円としている。経営統合により、中核事業である総合不動産事業（フロー収益）と不動産管理事業（ストック収益）を拡大し、建設事業と再生可能エネルギー事業の利益率向上も目指す。主要経営指標として ROA は 1.4 ～ 1.5%、ROE は 4.1 ～ 4.8% となる見込みだ。

※ 本株式交換は「企業結合に関する会計基準」における「逆取得」の会計処理を適用することとなるため、2026 年 5 月期の業績予測については、シーラテクノロジーズを取得企業とする連結決算数値となる。

2026 年 5 月期連結業績予想の概要

（単位：百万円）

	25/5 期（非連結）		26/5 期（連結）		前期比
	実績	売上比	予想	売上比	
売上高	5,419	100.0%	34,500	100.0%	29,081
総合不動産事業	-	-	30,300	87.8%	-
不動産管理事業	-	-	2,700	7.8%	-
建設事業	-	-	100	0.3%	-
再生可能エネルギー事業	-	-	1,400	4.1%	-
売上総利益	924	17.1%	-	-	-
販管費	723	13.3%	-	-	-
営業利益	200	3.7%	2,413	7.0%	2,212
EBITDA	227	4.2%	2,639	7.6%	2,412
経常利益	222	4.1%	1,350	3.9%	1,127
親会社株主に帰属する当期純利益	-657	-	868	2.5%	1,525

注 1：経営統合に伴い 26/5 期より連結決算に移行、セグメント区分を変更

注 2：EBITDA = 営業利益 + 減価償却費 + のれん償却費

出所：決算短信、決算説明資料よりフィスコ作成

事業環境については、建築費の高騰や金利の上昇傾向に注視が必要である。しかし、同社は新規プロジェクトの検討段階で建築費や工期のトレンドを考慮した投資判断を実施している。また、金利についても従前から償還期限の長期化や金利の固定化を進めており、いずれも当面の業績への影響は小さいと見込んでいる。

シーラホールディングス

8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

今後の見通し

事業別の重点施策として、総合不動産事業では、市況変動や需要動向を的確に捉え、立地・建物スペック・サービスの競争力強化を図ることで賃料や収益性の最大化を追求する。また、ポートフォリオ全体のリスク分散と収益性バランスを重視し、資産の適正活用と見直しを継続的に実施する。不動産管理事業では、首都圏を中心に賃貸マンションの平均募集家賃が上昇傾向にあり、賃貸需要が高水準に推移することが見込まれる。BlackRockの私募ファンドから複数物件の賃貸管理やビル管理業務を受託しており、さらなる管理物件の拡大を図る。建設事業では商品性の向上や収益性の最大化を目指し、設計・仕様の見直しなどを推進する。また市況変動に柔軟に対応しつつ、品質と収益性の両立を図る建設体制の構築に取り組む。再生可能エネルギー事業では、地方の遊休地を活用し、太陽光＋蓄電池による完全自立型電力インフラを活用した次世代酪農モデルやオンサイト PPA を推進する。

■ 成長戦略

総合不動産テック企業としての地位確立を目指す

1. 成長戦略と中期目標

日本の不動産市場を取り巻く環境として、首都圏を中心とする地価上昇や賃料上昇、賃上げを伴ったインフレサイクルへの突入など、マクロ要因によって不動産市場における長期的なインフレ傾向が助長されることが予想されている。また、同社がターゲットとする不動産投資市場では、日本の不動産市場の割安感に着目した海外大口投資家の増加や、クラウドファンディングの認知度向上なども背景として不動産投資マネーの流入が期待され、同社を取り巻く事業環境は良好と考えられる。

こうした事業環境を背景に、同社は経営統合によって自社サービスの拡充や事業エリアの拡大などを推進する。総合不動産事業と不動産管理事業を中核事業に、さらなる事業拡大、グループシナジー創出・最大化、総合不動産テック企業としての地位確立、収益の安定成長を目指す方針を打ち出している。中期目標には 2030 年 5 月期の総資産 1,000 億円、ROA4%、ROE10%、DOE4% を掲げている。また、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って岩盤収益（ストック収益）の拡大を図り、販管費支出を上回る岩盤収益基盤を構築することで盤石な財務基盤構築を目指す。

成長戦略としては、東京都心を中心に戦略的な販売と積極的な用地仕入を推進し、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図る。また、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する。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する。「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図る。

シーラホールディングス
8887 東証スタンダード市場

2025 年 10 月 6 日 (月)

https://syla-holdings.jp/ir/investor_relations/

成長戦略

成長戦略と中期目標



出所：決算説明資料より掲載

不動産管理事業が岩盤収益源のビジネスモデルを評価

2. アナリストの視点

同社は「利回りくん」を活用してリスク分離を図りながら不動産デベロッパー事業を拡大するとともに、ストック型の不動産管理事業を岩盤収益源とするビジネスモデルを特長・強みとしている。金利動向等に注意が必要であるものの、現状は財務面に特段の懸念材料は見られない。「利回りくん」の活用により岩盤収益を積み上げることで、安定的な利益成長が可能になるビジネスモデルである。

今後は、総合不動産事業と不動産管理事業を中核事業として、さらなる事業拡大、グループシナジー創出・最大化、総合不動産テック企業としての地位確立、収益の安定成長を目指す方針を打ち出している。これにより、中長期的に株主還元のさらなる強化・充実も期待できると考えられる。したがって当面は経営統合初年度となる 2026 年 5 月期の業績動向や成長戦略の進捗状況が注目される。

株主還元策

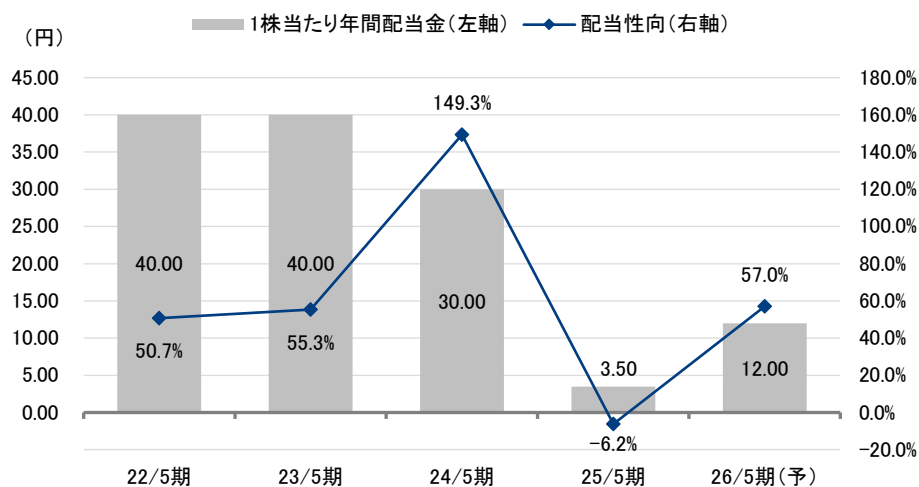
2026 年 5 月期は経営統合記念配当と株主優待も実施

株主還元については、株主に対する利益還元を重要項目の 1 つとして位置付けている。安定的かつ恒久的な経営基盤の確保と自己資本利益率の向上に努めることを基本方針としている。この基本方針に基づき、2026 年 5 月期の配当予想は、経営統合記念配当 2.00 円を含めて年間 12.00 円（中間配当 6.00 円＝普通配当 5.00 円＋記念配当 1.00 円、期末配当 6.00 円＝普通配当 5.00 円＋記念配当 1.00 円）としている。予想配当性向は 57.0% となる。

また、株主優待として、2025 年 11 月 30 日時点で 200 株以上を保有している株主を対象に、保有株式数に応じてデジタルギフトを贈呈する。さらに、株主優待対象株主のうち「利回りくん」に本登録している株主には、保有株式数に応じて電子ポイント「利回りくんコイン」を追加で贈呈する。「利回りくんコイン」の付与は、「利回りくん」の新規利用や既存利用者の株式購入を促し、サービス拡大により得られた利益を株主に分配する好循環を生むことで、「シーラファン」の拡大を狙ったものである。なお、今回の株主優待については特別措置となるが、今後も業績・財務状況等を総合的に勘案し、継続的な株主還元策として株主優待を検討していく。同社資料によると、2025 年 6 月 2 日の株価（終値 329 円）で算出した総合利回り（配当＋優待利回り）は最大 10.40% となる。

さらに 2025 年 7 月 24 日付で自己株式取得を発表した。資本効率の向上及び株主への利益還元を図るとともに、経営環境の変化に対応した機動的かつ柔軟な資本政策の実施を可能とすることを目的としている。取得する株式の総数（上限）は 500,000 株、株式の取得価額の総額（上限）は 150 百万円、取得する期間は 2025 年 7 月 25 日～2025 年 10 月 31 日（予定）としている。

1株当たり年間配当金及び配当性向の推移



注 1：25/5 期まで旧 クミカの非連結業績、26/5 期は経営統合後のシーラホールディングスの連結業績

注 2：26/5 期は普通配当 10.00 円、経営統合の記念配当 2.00 円

出所：決算短信よりフィスコ作成

■ サステナビリティ経営

「利回りくん」によるファンド組成など事業を通じて 持続可能な社会の実現に貢献

同社はサステナビリティ経営に関して基本方針やマテリアリティを公開していない。しかし、「利回りくん」による応援ファンド組成、不動産デベロッパー事業、再生可能エネルギー関連事業を通じ、社会課題の解決や持続可能な社会の実現へ積極的に貢献する方針である。

不動産デベロッパー事業では 2022 年 3 月に環境に優しい ZEH-M Oriented 認証を取得し、2023 年 12 月に同社初の ZEH マンション「SYFORME TABATA」を竣工した。また、同年 12 月に竣工した ZEH マンション「SYFORME MOTOMACHI-CHUKAGAI」は、(一社)全国住宅産業協会が毎年行っている優良事業表彰において、第 14 回表彰の中高層分譲住宅部門(ワンルーム事業)で優良事業賞を受賞した。「利回りくん」関連では、全国の再生可能エネルギー関連や地域活性化関連の応援ファンドを数多く組成している。さらに再生可能エネルギー関連事業では、太陽光発電施設の開発・運営を拡大するとともに、バイオマス発電の導入により 100% 再生エネルギーによるサステナブルなコンテナ型データセンターを目指している。

重要事項（ディスクレマー）

株式会社フィスコ（以下「フィスコ」という）は株価情報および指数情報の利用について東京証券取引所・大阪取引所・日本経済新聞社の承諾のもと提供しています。本レポートは、あくまで情報提供を目的としたものであり、投資その他の行為および行動を勧誘するものではありません。

本レポートはフィスコが信頼できると判断した情報をもとにフィスコが作成・表示したものです。フィスコは本レポートの内容および当該情報の正確性、完全性、的確性、信頼性等について、いかなる保証をするものではありません。

本レポートは、対象となる企業の依頼に基づき、企業への電話取材等を通じて当該企業より情報提供を受け、企業から報酬を受け取って作成されています。本レポートに含まれる仮説や結論その他全ての内容はフィスコの分析によるものです。

本レポートに掲載されている発行体の有価証券、通貨、商品、有価証券その他の金融商品は、企業の活動内容、経済政策や世界情勢などの影響により、その価値を増大または減少することもあり、価値を失う場合があります。本レポートは将来のいかなる結果をお約束するものでもありません。お客様が本レポートおよび本レポートに記載の情報をいかなる目的で使用する場合においても、お客様の判断と責任において使用するものであり、使用の結果として、お客様になんらかの損害が発生した場合でも、フィスコは、理由のいかんを問わず、いかなる責任も負いません。

本レポートに記載された内容は、本レポート作成時点におけるものであり、予告なく変更される場合があります。フィスコは本レポートを更新する義務を負いません。

本文およびデータ等の著作権を含む知的所有権はフィスコに帰属し、フィスコに無断で本レポートおよびその複製物を修正・加工、複製、送信、配布等することは強く禁じられています。

フィスコおよび関連会社ならびにそれらの取締役、役員、従業員は、本レポートに掲載されている金融商品または発行体の証券について、売買等の取引、保有を行っているまたは行う場合があります。

以上の点をご了承の上、ご利用ください。

■お問い合わせ■

〒107-0062 東京都港区南青山 5-13-3

株式会社フィスコ

電話：03-5774-2443（IR コンサルティング事業本部）

メールアドレス：support@fisco.co.jp