



2026年6月12日

# 2026年4月期通期 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***

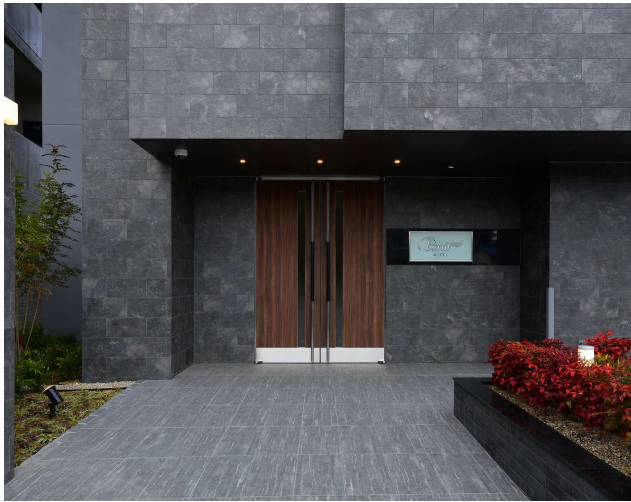
**1** 2026年4月期 通期決算ハイライト

**2** 2027年4月期 通期業績見通し

**3** 2027年4月期の取り組み

**4** Appendix

# AGENDA



パルティール八田

1

2026年4月期  
通期決算ハイライト

2

2027年4月期 通期業績見通し

3

2027年4月期の取り組み

4

Appendix

## 1. 2026年4月期 通期決算ハイライト

### 1-1 連結損益計算書サマリー（全社合計）



**全社売上高**は計画比マイナス2.0%であったが**前期比プラス1.1%**。**営業利益、経常利益**は**計画比・前期比ともにプラス17%超**。**親会社株主に帰属する当期純利益**についても**計画比プラス18.3%**と**利益面はそれぞれ計画比を大幅にプラス**。

※親会社株主に帰属する当期純利益の前期比マイナスは計画どおり。前期に固定資産を売却し、特別利益を計上したことが要因。

単位：百万円

	2025年4月期 通期累計	2026年4月期通期累計				前期比	
		実績	計画			増減額	増減率
			金額	増減額	増減率		
売上高	5,438	<b>5,499</b>	5,609	△110	△2.0%	60	1.1%
営業利益	690	<b>857</b>	706	151	<b>21.4%</b>	167	24.3%
経常利益	611	<b>720</b>	611	109	<b>17.9%</b>	109	17.9%
親会社株主に帰属する 当期純利益	817	<b>547</b>	463	84	<b>18.3%</b>	△270	△33.0%※
1株当たり当期純利益 (単位：円)	758.45	<b>452.39</b>	388.90	63.49	<b>16.3%</b>	△306.06	△40.4%

## 1. 2026年4月期 通期決算ハイライト

### 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）



売上高は、開発セグメントで一部の物件が2027年4月期の引渡しとなり計画比マイナス5.3%（前期比マイナス3.0%）。ストックセグメントは概ね計画どおりの計画比プラス0.9%（前期比プラス2.9%）。**ホテルセグメントでは訪日中国人観光客減少の影響も軽微であり計画比プラス6.3%（前期比プラス12.5%）**。セグメント利益は、**売上総利益率が比較的高い物件の引渡しや売上原価・販管費の抑制が図れたことなどによりいずれのセグメントも計画比・前期比ともにプラス。**

単位：百万円

		2025年4月期 通期累計	2026年4月期通期累計				前期比	
			実績	計画			増減額	増減率
				金額	増減額	増減率		
開発セグメント	売上高	3,644	3,535	3,732	△197	△5.3%	△109	△3.0%
	セグメント利益	295	377	293	84	28.9%	82	27.8%
ストックセグメント	売上高	572	589	583	5	0.9%	16	2.9%
	セグメント利益	171	175	164	11	6.9%	4	2.6%
ホテルセグメント	売上高	1,221	1,374	1,292	81	6.3%	152	12.5%
	セグメント利益	223	304	249	55	22.1%	81	36.3%

## 1. 2026年4月期 通期決算ハイライト

### 1-3 四半期別業績推移



当社では、開発セグメントにおいて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、業績の偏重度合が四半期ごとに変動しやすい特徴がある。特に、2026年4月期の第4四半期については、第1四半期から第3四半期までの業績および前年同期の業績と比較して、通期業績に占める比重が大きい結果となった。

単位：百万円

2025年4月期					2026年4月期					
決算期	第1四半期 第2四半期 累計	第3四半期	第4四半期	通期	第1四半期 第2四半期 累計	第3四半期	第4四半期			通期
							金額	前年同期比 増減額	前年同期比 増減率	
売上高	3,100	1,429	<b>908</b>	5,438	2,508	1,222	<b>1,768</b>	860	94.7%	5,499
売上総利益	862	360	<b>303</b>	1,526	864	402	<b>499</b>	195	64.5%	1,766
営業利益	464	148	<b>77</b>	690	451	156	<b>249</b>	172	224.0%	857
経常利益	423	131	<b>56</b>	611	395	133	<b>191</b>	135	240.9%	720
当期純利益	278	504	<b>35</b>	817	323	97	<b>126</b>	91	258.5%	547

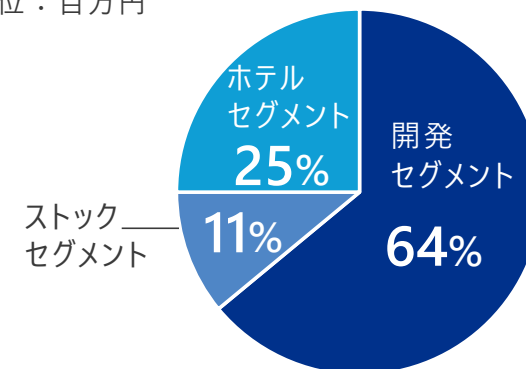
# 1. 2026年4月期 通期決算ハイライト

## 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64%。ストックセグメント・ホテルセグメントの売上高は合計36%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	3,535
ストックセグメント	マネジメント事業、レンタル事業	589
ホテルセグメント	ビジネスホテル事業	1,374
合計	—	5,499

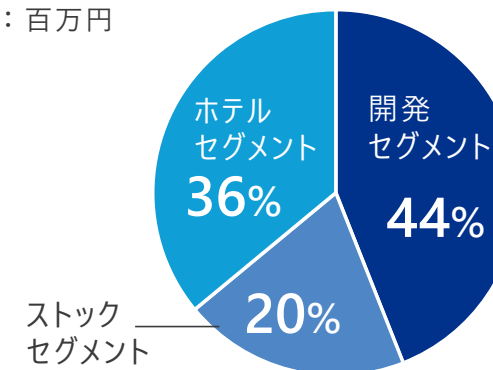
単位：百万円



**セグメント利益** セグメント利益は開発セグメントが44%、ストックセグメント・ホテルセグメントが56%。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	377
ストックセグメント	マネジメント事業、レンタル事業	175
ホテルセグメント	ビジネスホテル事業	304
合計	—	857

単位：百万円



# AGENDA



アストラーレ浄心アネックス

1

2026年4月期 通期決算ハイライト

2

2027年4月期 通期業績見通し

3

2027年4月期の取り組み

4

Appendix

## 2. 2027年4月期 通期業績見通し

### 2-1 2027年4月期通期業績計画（業績見通し）



パルティールシリーズ・リベルタシリーズの積極的な販売、マンスリープラスのプレゼンス向上、インバウンドをはじめとする国内外の宿泊需要増加を背景としたジャストインの継続的な伸長によって**会社設立以来最高の売上高・営業利益**を見込む。

※親会社株主に帰属する当期純利益については前期に特別利益を計上し、当期は見込んでいないため前期比でマイナス。

単位：百万円

	2026年4月期 通期実績	2027年4月期 通期計画	増減額	増減率
売上高	5,499	<b>6,090</b>	591	10.8%
営業利益	857	<b>864</b>	6	0.8%
経常利益	720	<b>731</b>	10	1.5%
親会社株主に帰属する 当期純利益	547	<b>511</b>	△36	△6.7%※
1株当たり当期純利益 (単位：円)	452.39	<b>408.03</b>	△44.36	△9.8%

## 2. 2027年4月期 通期業績見通し

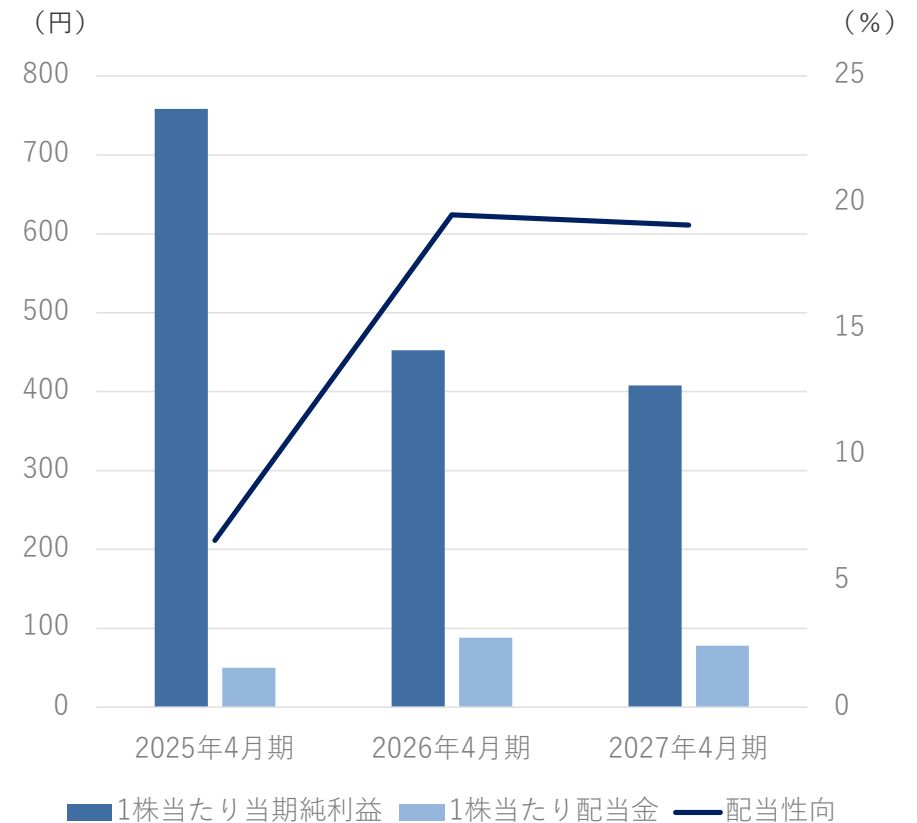
### 2-2 2027年4月期通期業績計画（株主還元）



当期の**期末配当金**については**普通配当1株当たり78円（配当性向19.1%）**を予定。今後も継続的かつ安定的な株主還元を目指す。**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**引き続き検討中**。

単位：円

	2025年 4月期	2026年 4月期	2027年 4月期予定
1株当たり 当期純利益	758.45	452.39	<b>408.03</b>
1株当たり 配当金	50	88※	<b>78</b>
配当性向	6.6%	19.5%	<b>19.1%</b>



※2026年4月期の配当金の内訳は普通配当78円、上場記念配当10円。

# AGENDA



ジャストインプレミアム名古屋駅

1 2026年4月期 通期決算ハイライト

2 2027年4月期 通期業績見通し

**3 2027年4月期の取り組み**

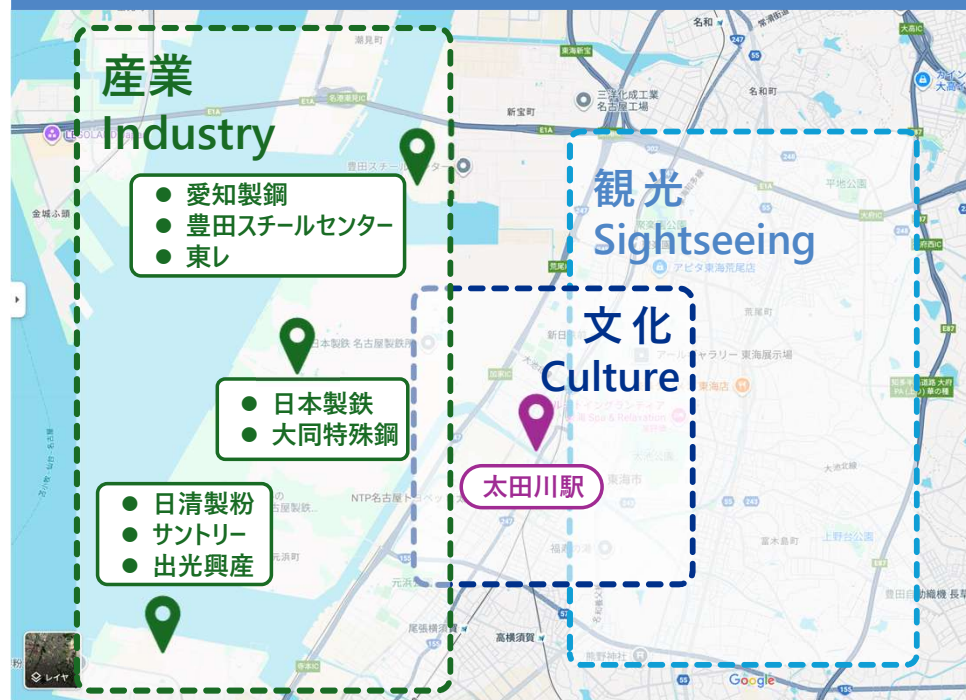
4 Appendix

### 3. 2027年4月期の取り組み

#### 3-1 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。「ジャストインプレミアム東海太田川駅前」としてこれまでのジャストインホテルにはない新たな設備も導入。2027年4月竣工に向けて順調に進捗中。

#### 2026年4月着工、2027年4月竣工予定（全153室）



### 3. 2027年4月期の取り組み

## 3-2 開発セグメントの継続的な牽引（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・アストラレーシリーズ販売計画

### パルティールシリーズ

#### 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（うちテナント2戸）
- ▶ 名古屋市営地下鉄名港線「六番町」駅 徒歩約1分

#### パルティール車道

- ▶ 2028年4月期竣工・発売予定
- ▶ RC造12階建・総戸数66戸
- ▶ 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅 徒歩約9分

### アストラレーシリーズ

#### アストラレー浄心アネックス

- ▶ 2025年8月竣工・発売中
- ▶ S造8階建・1フロア1テナント
- ▶ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「浄心」駅 徒歩約1分

～ソリューション事業部～

## リベルタシリーズ・ほか不動産販売計画

### リベルタシリーズ

- ▶ リベルタ蟹江町宝（海部郡蟹江町宝） 全2区画中残1区画
- ▶ 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
- ▶ リベルタ大治三本木前深田（海部郡大治町） 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1区画

### その他販売用不動産

- ▶ 名古屋市千種区朝岡町 土地 74.03坪
- ▶ 名古屋市熱田区比々野 土地 49.80坪
- ▶ あま市甚目寺 事務所付倉庫 土地 701.36坪 建物387.69坪
- ▶ 名古屋市天白区植田本町 一棟テナントビル 土地 121.55坪 建物74.23坪

### 3. 2027年4月期の取り組み

## 3-3 中期経営計画の公表準備

数値目標にとらわれて環境の変化にあわせた柔軟な対応が阻害されることを防ぐため、中期経営計画を策定しているものの現在は非公表。2027年4月期はステークホルダーの皆さまに**当社グループの将来像と成長のロードマップを明示するための中期経営計画公表に向けた準備を実施。**



答えから逆算し、前向きに**考動**する。

#### 経営指標

付加価値の高い商品・サービスの提供による利益の質の追求

#### 重点戦略

4棟目のビジネスホテル開業を基軸とするストック型ビジネスモデルの拡充

#### 人材開発

採用強化や人事制度の見直し、福利厚生の充実など働きがいのある組織づくり

### 3. 2027年4月期の取り組み

#### 3-4 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1.4倍に増加**。

#### 建築費の推移

年度	平均指数
2015年	100.0
2023年	123.1
2024年	130.9
2025年	137.3

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



**現状** 2026年4月期にプロジェクトを開始したパーティール車道は総戸数66戸と大規模ではないものの1フロアの戸数を増やして建築コストの抑制を図る。中大規模へのシフト＋設計の工夫で高騰する建築費に対応。

### 3. 2027年4月期の取り組み

## 3-5 土地代金の高騰によるプロジェクト開発の停滞

**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」にシフトしてインシヤルコストを軽減

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



**現状**

ビジネスホテル・商業ビル開発を中心に「買う→借りる」へのシフトチェンジを検討中。購入済みの土地についても隣地を借りることで選択肢を広げるなど進行中のプロジェクトにおいても様々な角度から発想する。

### 3. 2027年4月期の取り組み

#### 3-6 金利の上昇による資金調達コストの増加

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



現状

金融機関平均で0.7%程度金利上昇しているなか借入総量の減少や金融機関との折衝によって支払利息を抑制。2026年4月期末時点におけるインタレスト・カバレッジ・レシオは9.0倍となり前期に比べて改善。

### 3. 2027年4月期の取り組み

## 3-7 人材採用における母集団（応募者）形成

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。



現状

2026年5月に本社移転プロジェクトを始動。プロジェクトメンバーが中心となり、立地だけでなく、生産性やセキュリティを意識したゾーニングや機能性に優れた設備の導入によって働きやすい環境づくりを推進する。

# AGENDA



山忠本社

1 2026年4月期 通期決算ハイライト

2 2027年4月期 通期業績見通し

3 2027年4月期の取り組み

4 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。



Think.

不動産の最大化を考える。

## 4. Appendix～会社概要～

### 4-2 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。

2026年4月末現在

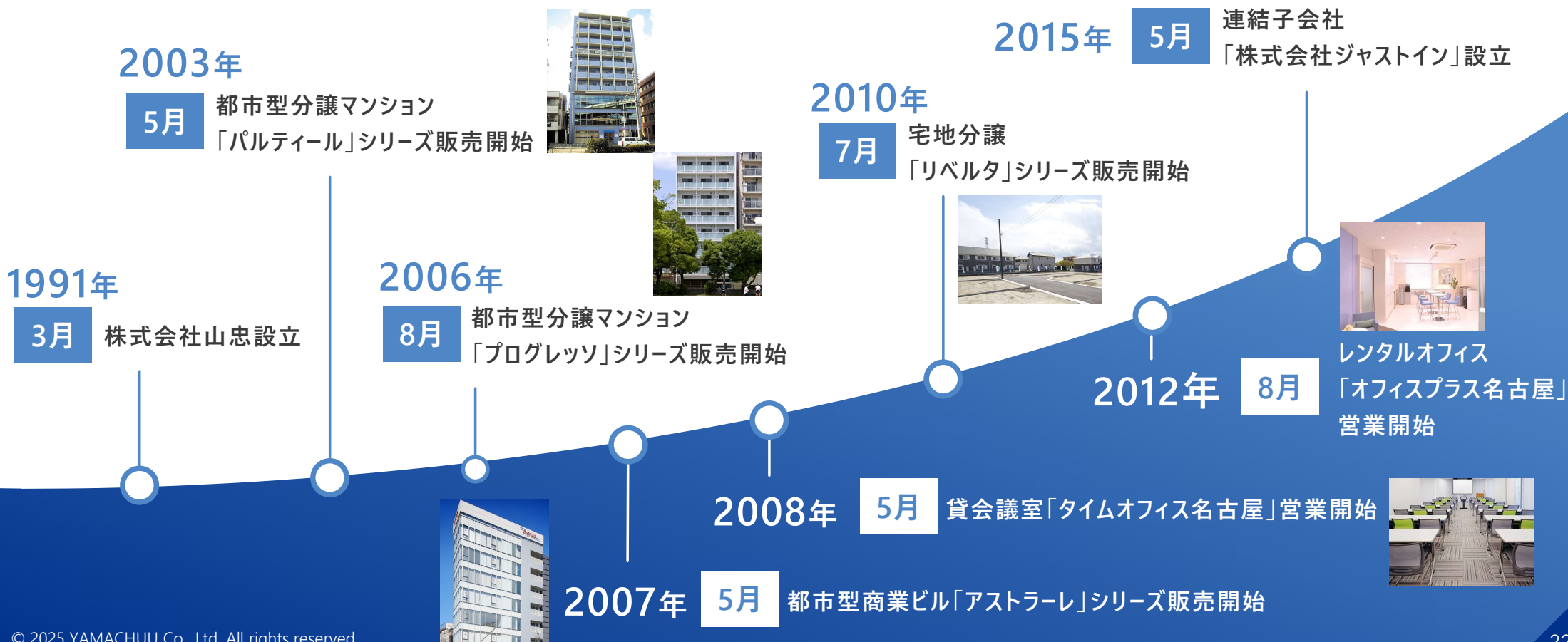
会社名	株式会社山忠 (YAMACHUU CO.,LTD)	設立	1991年3月
代表取締役	山崎 恭裕	従業員数	99名 (連結)
資本金	2億9,722万5千円	決算期	4月
営業種目	都市型分譲マンション / 都市型商業ビル / 宅地分譲 / 不動産売買仲介 / 不動産買取販売 プロパティマネジメント / 不動産賃貸 / ビルメンテナンス / 貸会議室 / レンタルオフィス マンスリーマンション / ビジネスホテル		
事業所	本社：愛知県海部郡大治町三本木柳原112-3 支店：名古屋市中村区名駅二丁目41-10 アストラーレ名駅		

## 4. Appendix～会社概要～

### 4-3 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**。



## 4. Appendix～会社概要～

### 4-4 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るべく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ンクルーム  
「Goodストレージ栄」営業開始



## 2021年

3月

屋内型レンタルトランクルーム  
「Goodストレージ志賀公園」  
営業開始



## 2025年

7月

名古屋証券取引所  
メイン市場上場

## 2026年

1月

マンスリーマンション  
「マンスリープラス」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



## 4. Appendix～会社概要～

### 4-5 業績の推移

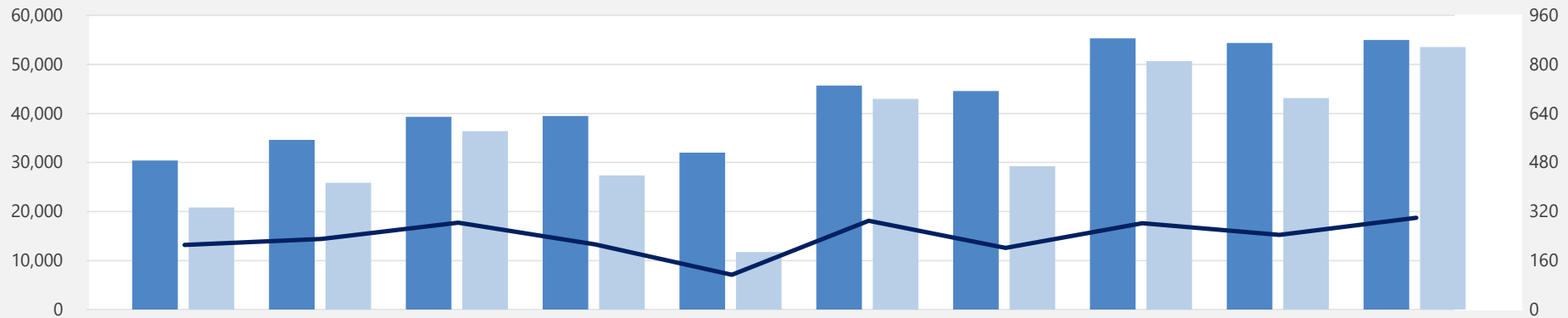


コロナ禍による一時的な落ち込みはあったものの、**10年前と比較して**、ビジネスホテルなど新規事業の開始等によって**売上高は約1.8倍、営業利益は約2.5倍に増加**。なお、当社が最重要視する**営業利益率は過去10年において平均12%を維持**。

#### 業績推移

(単位：百万円)

(単位：百万円)



	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	2026年 4月期
■ 売上高	3,042	3,463	3,933	3,948	3,199	4,570	4,458	5,532	5,438	5,499
■ 営業利益	333	414	582	438	188	688	468	811	690	857
— 営業利益率	11.0%	12.0%	14.8%	11.1%	5.9%	15.1%	10.5%	14.7%	12.7%	15.6%

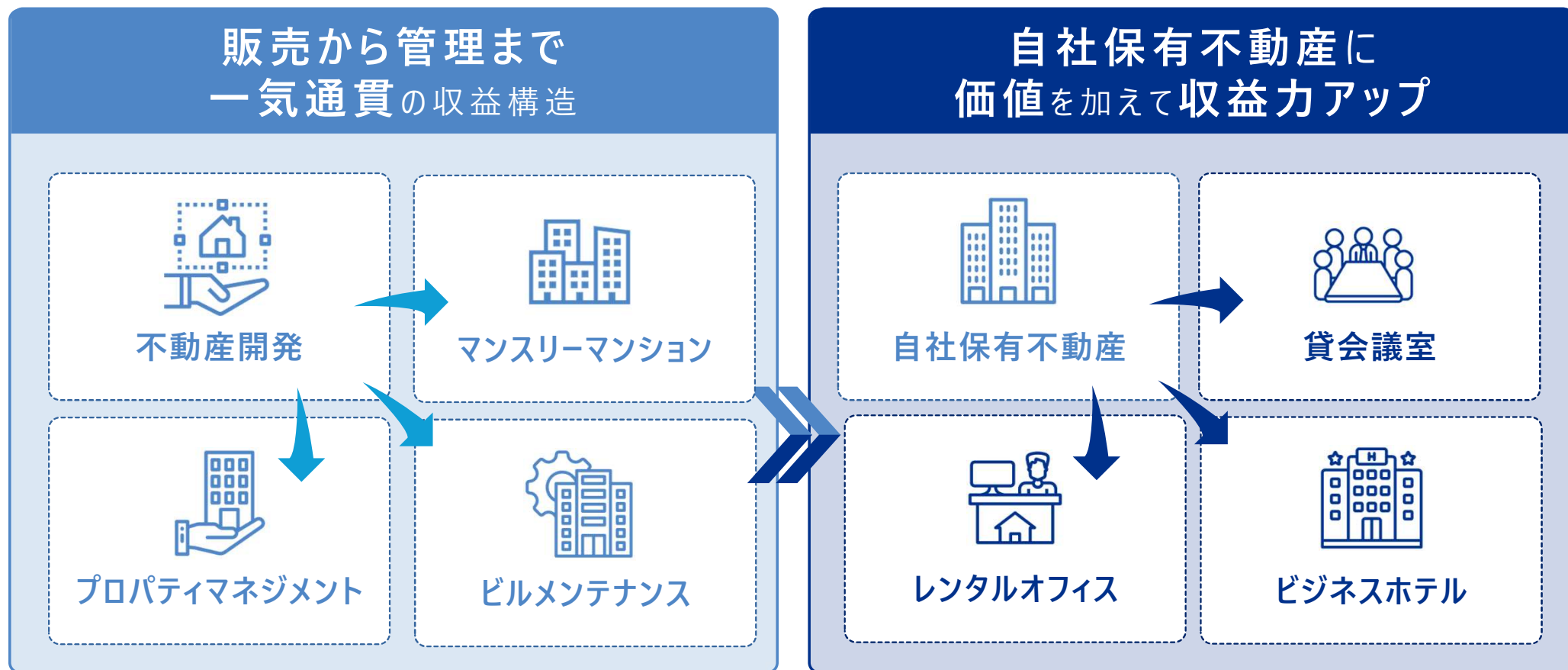
(注) 2022年4月期までは単体売上高、2023年4月期以降は連結売上高を表示

## 4. Appendix～事業の特長～

### 4-6 ビジネスモデル



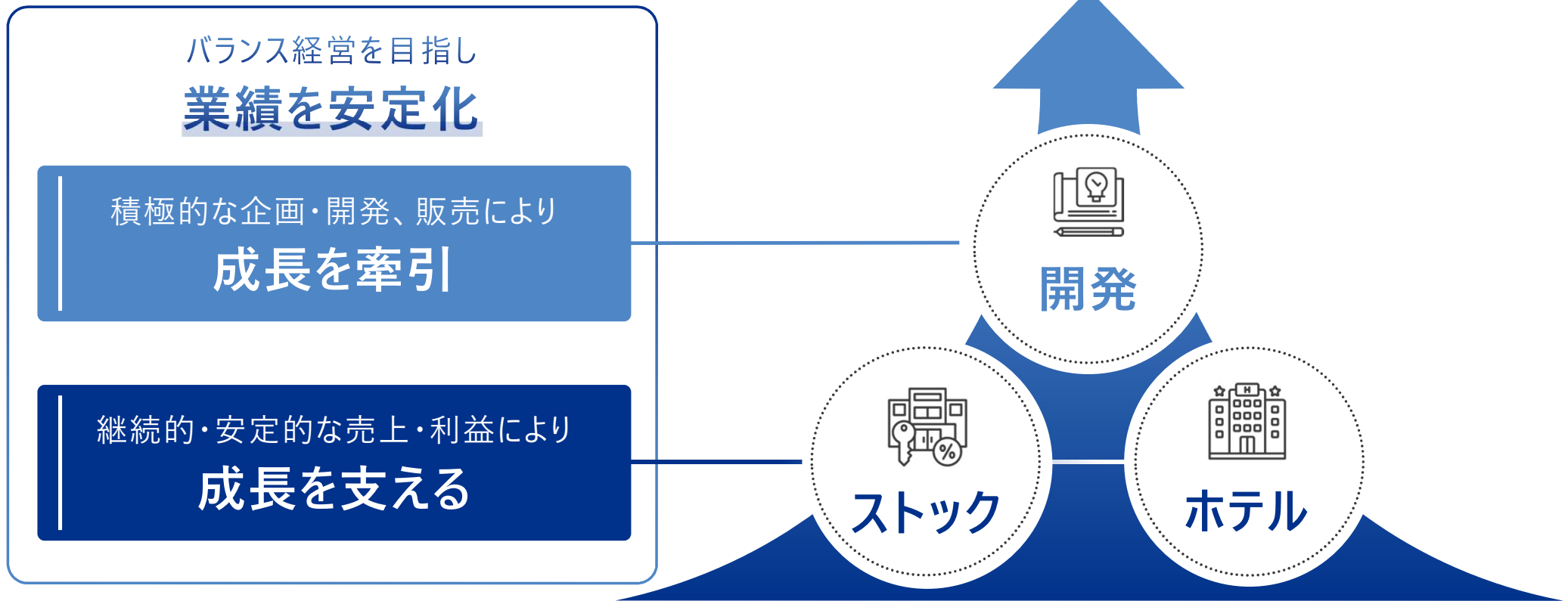
開発セグメントで販売した都市型分譲マンションをストックセグメントが管理することで**間断なく不動産オーナーにサービスを提供**。  
このスキームを発展させ、**保有不動産に価値を加えて収益力を高め、貸会議室・レンタルオフィス・ビジネスホテルを展開**。



## 4-7 セグメント間の連携によるシナジーの創出



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。



## 4. Appendix～事業の特長～

### 4-8 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。



## 4. Appendix～事業の内容～

### 4-9 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」「プログレッソ」「アストラレ」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、プログレッソ） 都市型商業ビル（ブランド名：アストラレ）
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



## 4. Appendix～事業の内容～

### 4-10 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



#### マンスリーマンション（レンタル事業）

提供するサービス

名古屋市内において家具・家電付きマンスリーマンションを展開

ターゲット

企業・一般個人



## 4. Appendix～事業の内容～

### 4-11 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3位 / 838施設中  
エリア3位 / 163施設中

ジャストインプレミアム 名古屋駅



愛知県6位 / 838施設中  
エリア1位 / 115施設中

ジャストインプレミアム 豊橋駅新幹線口



三重県1位 / 719施設中  
エリア1位 / 25施設中

ジャストイン 松阪駅前

楽天  
Travel  
泊数  
Ranking  
2026.5

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。