

Residential Real Estate Co., Ltd.

株式会社レジデンシャル不動産

FY2025 Q2  
Financial Results  
Corporate Presentation

2026年1月期 2Q決算説明資料



1. 業績ハイライト

2. 今期の見通し

3. 店舗展開

4. MA（さくら社）業績改善進捗

5. 当社概要

# 2026年1月期 2Q ハイライト

## FY2025 2Q累計業績

売上高は約1.3倍の増収

増収

売上高：278億円 YonY 28%増

経常利益は約2.2倍の大幅増益

増益

経常利益：18.1億円 YonY 120%増

## リノベマンション事業

新規出店が奏功し増収

増収

売上高：277.3億円 YonY 28%増

新規出店エリアが成長フェーズに入り増益

増益

粗利：49.0億円 YonY 45%増

## その他事業

プロパティスタイリング事業は横ばい

減収

売上高：0.7億円 YonY 26%減

賃料収入は減少  
(OC退去促進、退去後リノベ販売)

減益

粗利：0.6億円 YonY 28%減

# 損益計算書（PL）

- 全国への新規出店が奏功し、前年同期比128%の増収
- 新規出店エリアが成長フェーズに入り始め、前年同期比143%の増益（売上総利益）
- 経常利益は通期計画の73%まで進捗

PL（主要項目）

	前期2Q (億円)	当期2Q (億円)	前年同期比	通期計画	2Q進捗率
売上高	217.9	278.0	128%	556.0	50%
リノベマンション事業	216.9	277.3	128%	554.7	50%
その他事業	1.0	0.7	74%	1.3	56%
売上総利益	34.8	49.6	143%	89.0	56%
リノベマンション事業	33.9	49.0	145%	87.8	56%
その他事業	0.9	0.6	72%	1.2	56%
販売費・一般管理費	25.1	29.8	119%	59.5	50%
営業利益	9.7	19.8	204%	29.5	67%
経常利益	8.2	18.1	220%	25.0	73%
当期純利益	5.5	11.8	213%	16.8	70%

## ■売上総利益

- ・前期施策（エリア別仕入分析に基づく仕入要件細分化）が奏功し、粗利率（前期16.0%、当期17.9%）が改善したこと、及び、販売件数（前期比118%）が伸長したことでの増収増益となりました。

## ■販管費

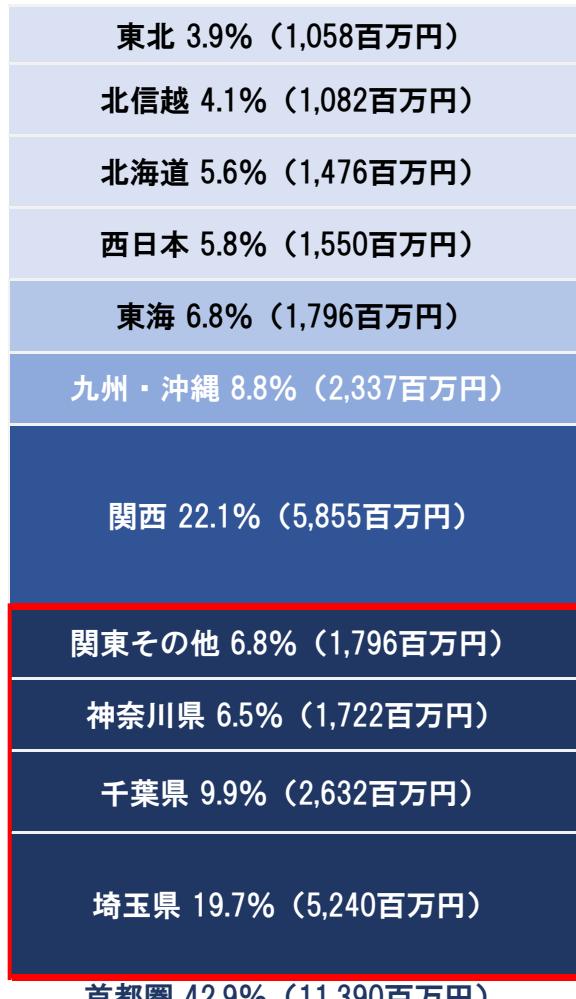
- ・前年同期比で+4.7億円増加しております。
- ・主な要因は、増収連動分（販売時仲介手数料）+1.7億円、人件費+1.3億円、租税公課+0.7億円となります。

## ■出店状況

- ・2023/1月期：札幌、広島、京都、熊本、横浜
- ・2024/1月期：高松、なんば、所沢、柏
- ・2025/1月期：池袋、奈良、川口、みなと
- ・2026/1月期：静岡、小倉、岡山（8月）  
(11月八王子に出店準備中)

## エリア別売上構成 <2Q計画対比>

<2Q計画 265 億円>



<2Q実績 277 億円>



・計画対比 104%  
(277億円/265億円※)

・計画以上に首都圏が牽引  
(計画 43% → 実績 50%)

※リノベマンション事業の売上計画

# 貸借対照表（BS）

- 2Qで販売が計画以上に伸長したものの、売上556億円達成に向けて保有マンション残高は確保
- 利益の積み上げによる自己資本増加（+12億円）と並行して、保有マンション残高増加（+40億円）により、自己資本比率は横ばいで推移（23%）

	前期末 (億円)	当期2Q末 (億円)	前期末比
流動資産	299.7	345.8	115%
うち現金及び預金	21.8	24.1	111%
うち販売用不動産 ※1	266.7	306.8	115%
固定資産	18.5	18.9	102%
うち有形固定資産	9.7	9.6	99%
総資産	318.3	364.7	115%
流動負債	192.0	225.1	117%
固定負債	54.1	55.6	103%
自己資本	72.1	84.0	117%
自己資本比率	22.7%	23.0%	101%

※1 リノベーション中のマンションも含みます

## ■保有マンション残高

- ・販売の伸長以上に（計画比105%）、仕入が伸長し（計画比108%）、前期末比で+15%増加
- ・当期売上計画達成に向け堅調に進捗しております。

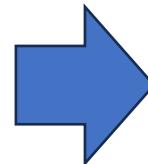
## ■借入金残高

- ・前期末 227億円から当期末 248億円へ増加

# 1年超の長期在庫について

## <前期末>

- 145件
- 内訳
  - ・ 賃貸中 39件
  - ・ 一棟・バルク（賃貸中含） 37件
  - ・ 販売中 69件（在庫1,461件の4.7%）



## <当期2Q末>

- 182件
- 内訳
  - ・ 賃貸中 15件
  - ・ 一棟・バルク（賃貸中含） 71件
  - ・ 販売中 96件（在庫1,637件の5.9%）

- OC在庫の退去促進を進めたため、賃貸中が減少 → 見合いで販売中が増加（退去後リノベ販売中）
- 一棟・バルクで仕入れた賃貸中物件は、借主退去後のリフォームを経るため、販売までに時間を要する
- バルク購入物件は、同一マンション内で複数戸をまとめて取得するため、個別販売の進捗に時間を要する
- これらの物件は1年超の在庫となっているものの、概ね事業計画に沿って順調に販売が進んでおり問題はない

1. 業績ハイライト

2. 今期の見通し

3. 店舗展開

4. MA（さくら社）業績改善進捗

5. 当社概要

# 今期の業績見通し

- 売上：市場環境堅調（販売好調・在庫減少）により、計画を上振れ 570億円前後にて着地見込
- 経常利益：前期仕入施策が奏功し、利益単価が計画+30万円で進捗、35億円前後にて着地見込

(単位：百万円)

	売上高				
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期
計画	13,319	13,291	14,299	14,691	55,600
業績見通し	14,570	13,230	14,509	14,691	57,000
計画比 (%)	109%	100%	101%	100%	103%
前期実績	10,594	11,199	12,058	11,684	45,535
前期比 (%)	138%	118%	120%	126%	125%

(単位：百万円)

	経常利益				
	1Q	2Q	3Q	4Q	通期
計画	582	565	677	676	2,500
業績見通し	1,012	805	858	825	3,500
計画比 (%)	174%	142%	127%	122%	140%
前期実績	451	375	567	491	1,884
前期比 (%)	224%	215%	151%	168%	186%

1. 業績ハイライト

2. 今期の見通し

**3. 店舗展開**

4. MA（さくら社）業績改善進捗

5. 当社概要

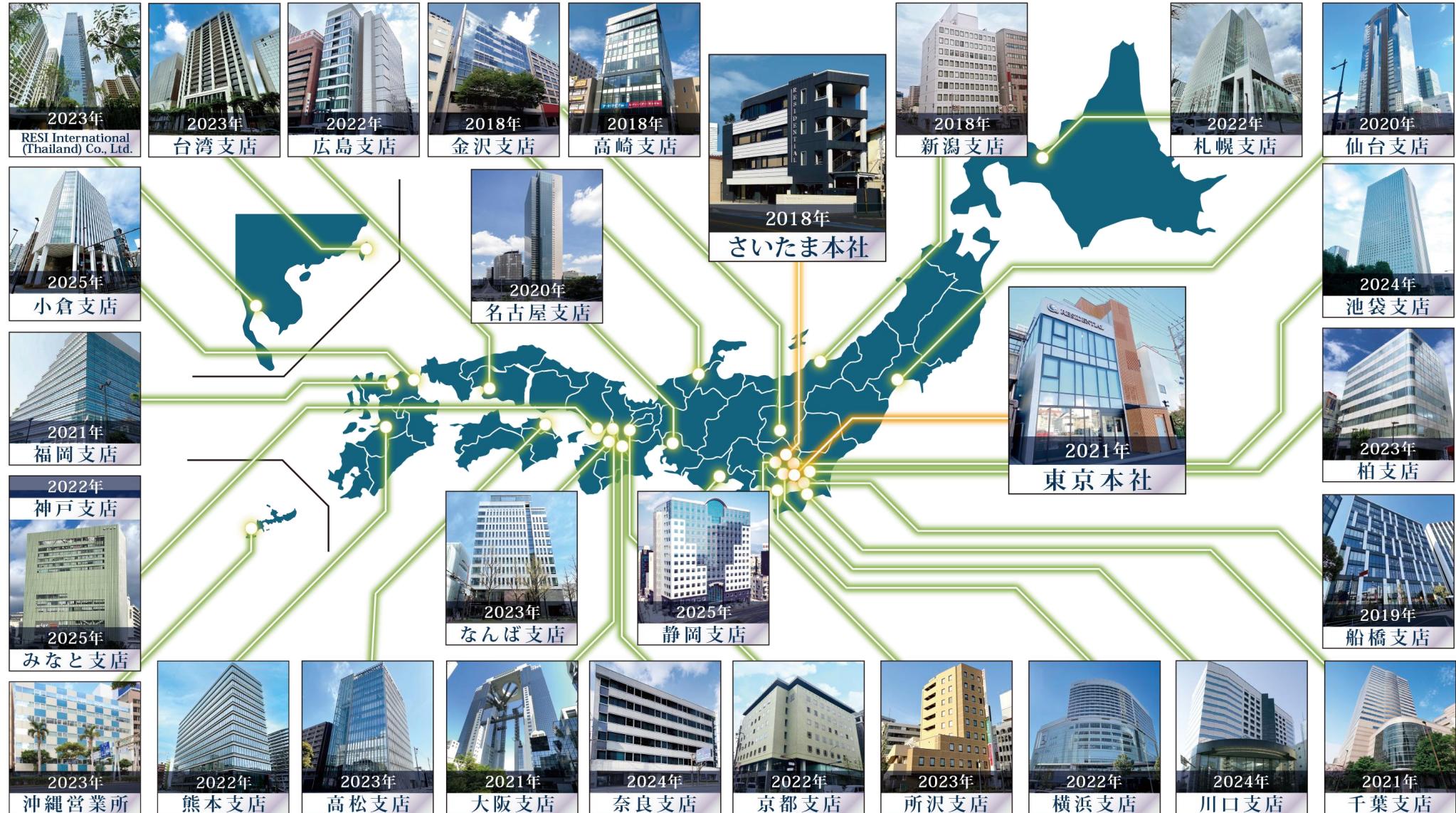
# 新店業績について

## ■直近3ヶ年に出店した13店のうち11店は成長フェーズに入り黒字化

※みなと支店は神戸支店と合わせ兵庫県では黒字（売上 15.3億円、経常利益 0.2億円）となります。

FY2022出店 14期2Q業績	札幌支店（2022年2月新設）	売上高：13.0億円（販売 53件）	経常利益：0.6億円	黒字
	広島支店（2022年4月新設）	売上高：8.1億円（販売 33件）	経常利益：0.5億円	黒字
	京都支店（2022年6月新設）	売上高：9.1億円（販売 40件）	経常利益：0.8億円	黒字
	熊本支店（2022年11月新設）	売上高：5.6億円（販売 24件）	経常利益：0.3億円	黒字
	横浜支店（2022年11月新設）	売上高：15.4億円（販売 57件）	経常利益：0.5億円	黒字
FY2023出店 14期2Q業績	高松支店（2023年2月新設）	売上高：3.1億円（販売 15件）	経常損失：▲0.2億円	
	所沢支店（2023年4月新設）	売上高：15.8億円（販売 65件）	経常利益：1.2億円	黒字
	なんば支店（2023年4月新設）	売上高：13.4億円（販売 53件）	経常利益：1.2億円	黒字
	柏支店（2023年10月新設）	売上高：11.3億円（販売 51件）	経常利益：0.6億円	黒字
FY2024出店 14期2Q業績	池袋支店（2024年6月新設）	売上高：18.8億円（販売 64件）	経常利益：1.6億円	黒字
	奈良支店（2024年6月新設）	売上高：4.6億円（販売 23件）	経常利益：0.4億円	黒字
	川口支店（2024年10月新設）	売上高：10.9億円（販売 42件）	経常利益：0.7億円	黒字
	みなと支店（2025年1月新設）	売上高：4.3億円（販売 21件）	経常損失：▲0.1億円	

# 支店展開 全30拠点



2025年8月18日  
岡山支店 OPEN !



2025年8月18日に岡山支店がOPENしました！ 🙌

西日本エリア6店舗目の開設となります。  
JR「岡山駅」から徒歩3分の好立地ビルの9階に入居いたします。

今回のOPENで、全国29拠点海外2拠点となります。



〒700-0907  
岡山県岡山市北区下石井1-1-1  
アーバンオフィスビル9階

2025年9月  
沖縄支店 移転OPEN予定！



2025年9月に沖縄支店が移転OPEN予定！👉

ゆいレール(沖縄都市モノレール)「県庁前」駅徒歩3分



〒900-0032  
沖縄県那覇市松山1丁目1番19号  
JPR那覇ビル9階  
TEL:098-963-4977  
FAX:098-963-4978

2025年9月  
大阪支店 移転OPEN予定！



2025年11月  
八王子支店 OPEN予定！



2025年11月に八王子支店がOPEN予定！👏

首都圏エリア9店舗目の開設となります。

今回のOPENで、全国30拠点海外2拠点となります。



〒192-0046  
東京都八王子市明神町3-20-6  
八王子ファーストスクエア10階

1. 業績ハイライト
2. 今期の見通し
3. 店舗展開
- 4. MA（さくら社）業績改善進捗**
5. 当社概要

# MA (PMI進捗状況) について



株式会社レジデンシャル不動産  
RESIDENTIAL REAL ESTATE



株式会社さくら不動産販売  
SAKURA Real Estate Sales Co., Ltd.

<株式会社さくら不動産販売> 2024年10月 当社グループ入り

創業：1999年11月

所在地：東京都台東区台東四丁目9番2号 阪急阪神上野御徒町ビル

代表者：山崎康夫

従業員：30名

概要：首都圏（一都三県）を中心に総合不動産業を展開。主にエンドユーザーをターゲットとしたリージョナルセールスを強みとしており、仲介、売買、開発（戸建、アパート）のプロフェッショナル集団。

## <シナジー効果 進捗>

### ① 中古再生住宅流通の促進強化

- ・さくら社は、これまで仲介案件としていた案件を、資金調達力向上により買取再販案件として取り扱えるようになり、売買事業の売上・利益が大幅に伸長（18ページご参照）。
- ・当社は、さくら社経由での案件紹介により仕入が増加

### ② 材料調達力の向上や物流統合によるリノベーションコストの削減

- ・リフォーム委託先の当社協力会社化、材料支給・当社倉庫物流網利用により大幅にリノベーションコストを削減

### ③ システムプラットフォームの共通化による内部管理部門の強化

### ④ 取り扱いチャネルの増加による人財採用、育成力の向上（相互研修体制確立）

## (ご参考) さくら社 業績改善 7月累計進捗状況 (2025年9月期)

- 当社グループ入りに伴う資金調達力の向上により物件取得が進捗し、売上・利益ともに大幅に伸長
- 売買事業（開発含む）が伸長し、**今期計画の経常利益1億円を前倒しで達成**

PL (主要項目)

	前期7月累計 (百万円)	当期7月累計 (百万円)	前年同期比	通期計画	進捗率
売上高	2,074	3,250	157%	4,000	81%
仲介事業	263	214	81%	410	52%
売買事業（再販+開発）	1,800	3,033	169%	3,590	84%
その他事業	11	3	27%	0	-
売上総利益	518	768	148%	840	91%
粗利率	25.0%	23.6%	▲1.4pt	21.0%	-
販売費・一般管理費	468	618	132%	696	89%
営業利益	50	150	300%	144	105%
経常利益	17	126	741%	100	126%

1. 業績ハイライト
2. 今期の見通し
3. 店舗展開
4. MA（さくら社）業績改善進捗
5. 当社概要

**会社概要**  
(2025年7月31日現在)

会社名	株式会社レジデンシャル不動産
代表者	代表取締役 内田 廣輝
設立	2012年2月2日
事業内容	中古住宅再生事業
自己資本	84億円
グループ会社	株式会社さくら不動産販売、RESI international (Thailand) CO.,LTD
事業所	国内28拠点、海外2拠点（台湾、タイ）
監査法人	かなで監査法人
役職員	270名

# リノベーション事例



# レジデンシャル不動産：新中期経営計画（3ヶ年）について

■2025/1月期の売上は455億円となり、計画430億円を上回る実績となりました。

■最終年度の2027/1月期は、売上 600億円、経常利益 30億円を目指し、  
2030/1期までにグループ売上1,000億円を目指します。

	参考 2024/1期	実績 2025/1期	計画 2026/1期	計画 2027/1期
売上高	364億円	455億円	556億円	600億円
経常利益	13億円	18億円	25億円	30億円

A large blue arrow points from the 2027/1期 column towards a large blue circle on the right. Inside the circle, white text reads "グループ売上 1,000億円を目指します".

# 今後の経営戦略（全体像）

- 2027/1月期に売上高 600億円を達成するため、主要都市の市場の深堀りを進めていく
- 関西で当社の2.5倍規模を扱う同業他社もあり、根強い需要へ追加出店等により相応に供給を拡大

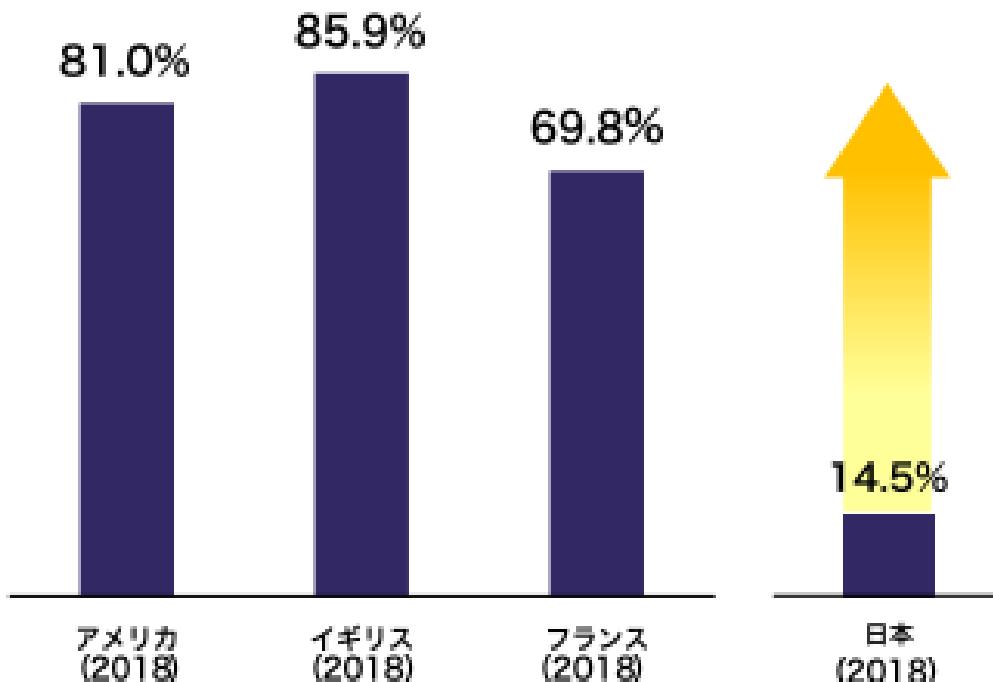
今後の目標と事業スキーム		
今後起きうるリスク	業界No.1企業として、リノベマンションへの根強い需要に対する供給に務め、2050年カーボンニュートラルに向けたサステナブルな社会の実現に貢献していく	今後のビジネスチャンス
不動産市場 ・価格調整局面 (上昇→横ばいへ)	年収300～500万円の底堅い顧客層が購入可能な物件供給を堅持するため、郊外エリアを主要市場とする会社方針を守り、東京都心を取り扱う他社とは異なり、今後の調整局面の影響を回避していく	不動産市場 ・新築高騰、供給減少 (中古需要の拡大)
3ヶ年計画の戦略骨子		
<堅実性>	景気後退局面では、属性の高い世帯が当社の顧客ゾーンに加わり、厚い顧客層は不变	
<差別化>	他社と異なり、価格変動の大きい都心等を事業エリア外としており、調整局面の影響なし	
<積極性>	関西など他社が大きく上回っているエリアを中心に、追加出店による深堀りを進める	

## 事業環境①：国策による追い風

■2050年カーボンニュートラル達成に向け既存住宅流通を活性化し、「作る」より「活かす」ことで、CO<sub>2</sub>排出量が新築立替比▲97%であるリノベーションを推進していくことは国策であり、各種税制のバックアップも充実しております。

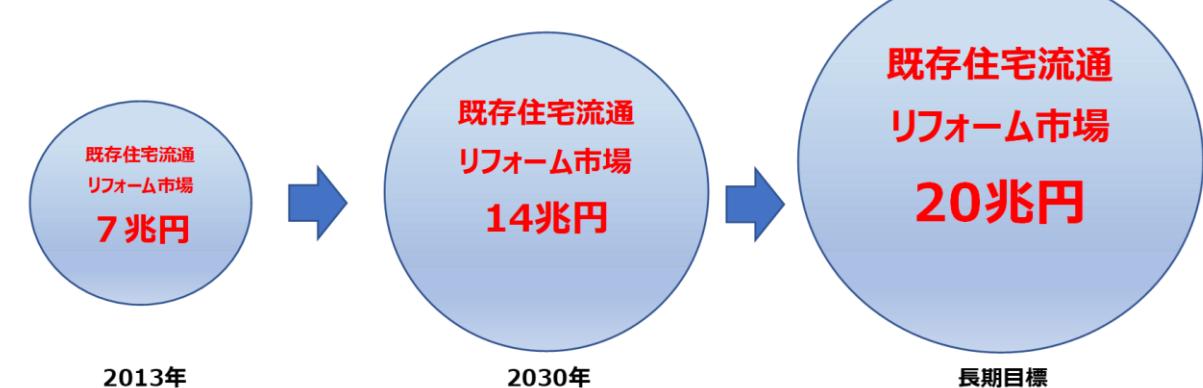
### 既存住宅流通の活性化に貢献

欧米では住宅流通市場の7～9割が「中古住宅」（日本は1割）



リノベーションマンション市場が拡大することで  
地球環境の課題解決に向けて貢献していくことが  
できます

■「住生活基本計画」（2021年3月19日閣議決定）



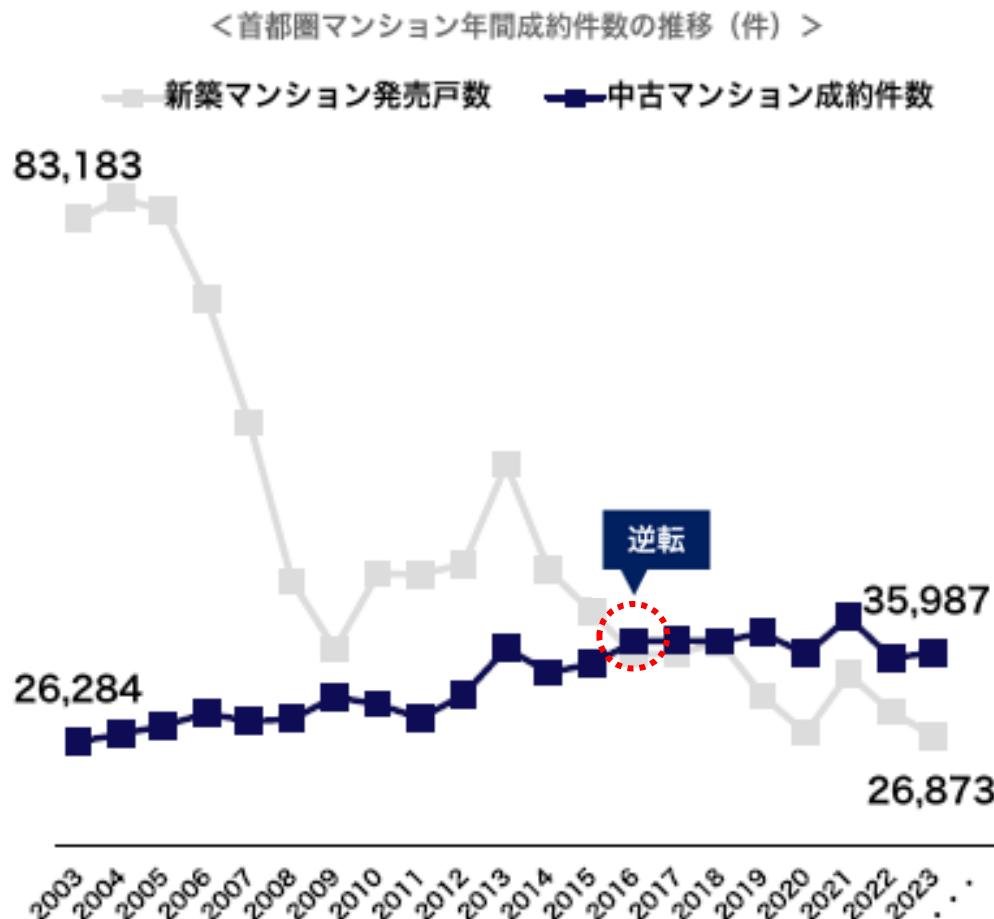
(出所) 国土交通省公表「令和2年度 住宅経済関連データ」

2050年カーボンニュートラルに向けて、脱炭素社会を実現していくために、良質な住宅ストックの流通を促進

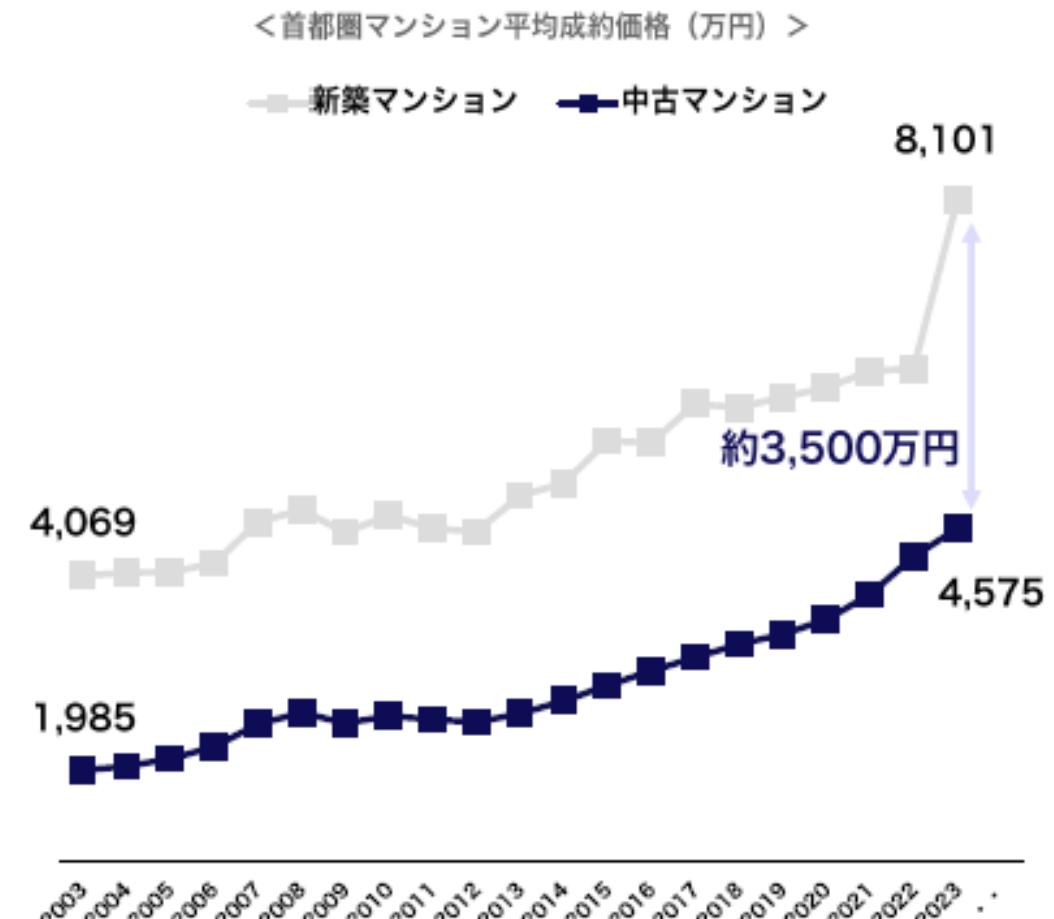
## 事業環境②：市場成長性

■2016年以降、中古マンション成約件数は新築マンションを逆転。土地価格や人件費及び資材費の上昇による新築マンションの価格高騰により、新築と中古の価格乖離が拡大しており、今後も中古マンション需要は底堅く、中長期的な拡大市場であると予測しております。

2016年以降、中古マンション成約件数は新築マンションを逆転

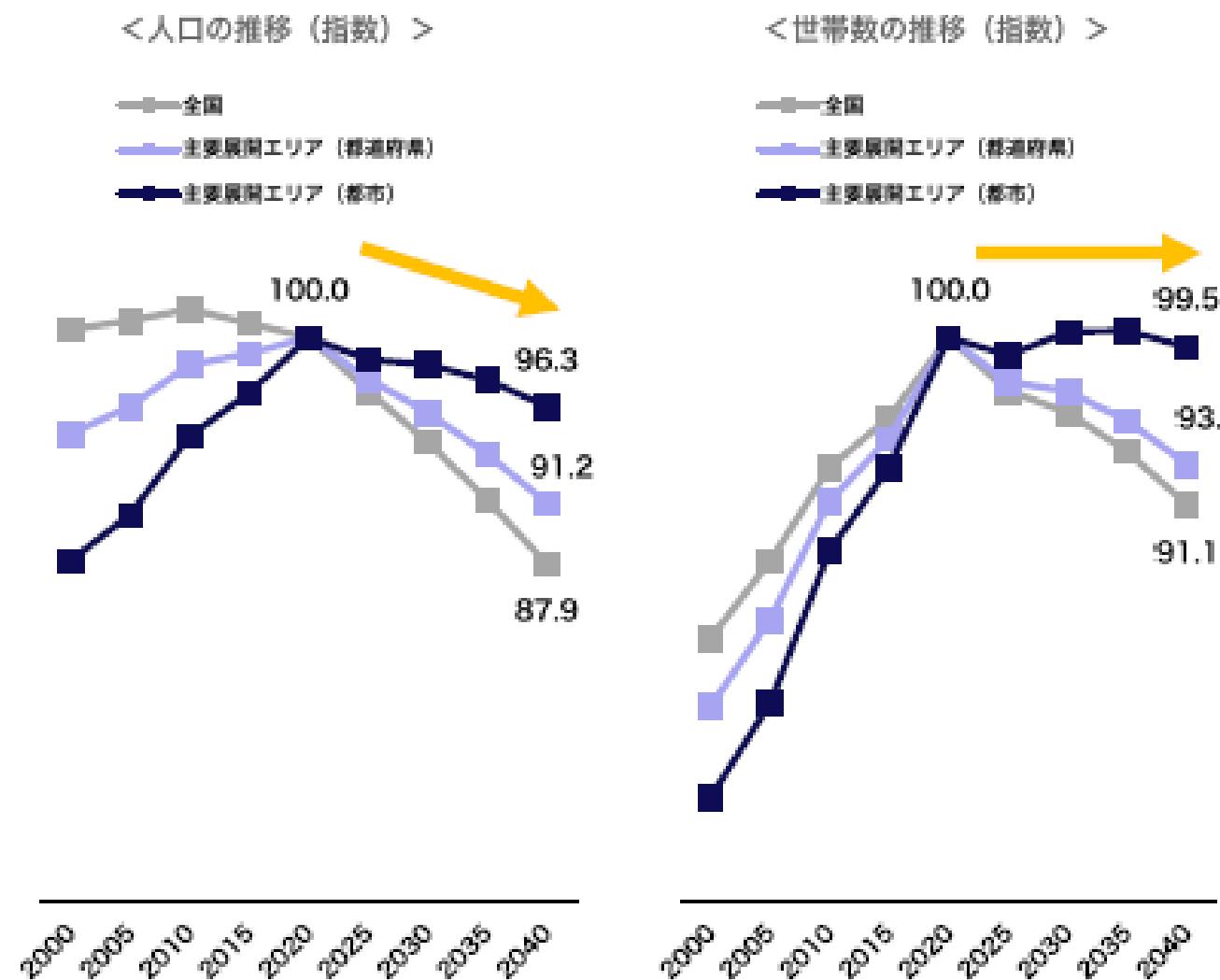


新築に比べ、中古マンションの価格は手頃



## 事業環境③：今後の人口動態

日本の人口・世帯数の推移及び将来推計（2020年を100としたとき）



■人口減少社会においてコンパクト化を推し進めている背景もあり、主要展開エリア（主要都市部）での人口減少・世帯数減少は非常に緩やかであり、事業環境に重要な影響を及ぼすインパクトはないと判断しております。

# 経団連への加入（2023年9月）



**Keidanren**  
Policy & Action

■主業である中古住宅再生事業により、経団連の2021年11月公表の「経団連カーボンニュートラル（CN）行動計画」を後押しすることを目的としております。

■「経団連CN行動計画」は、国が「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」と宣言したカーボンニュートラル宣言と連動した取り組みです。

■当社は、マンション買取再販戸数では2年連続1位（※）となっており、「経団連CN行動計画」の基本方針に定められた、既存建物躯体の再利用をリノベーションの分野より、低炭素社会の実現に資することができると考え入会いたしました（※2025年現在、4年連続1位）。



# 業界内での立ち位置

■2022年、設立から10年でマンション買取再販件数で日本一となりました。

■おかげさまで、2025年も日本一となり4年連続での日本一を達成いたしました！

■現在では、年間2,000件以上のリノベーションマンションをお客様へ供給しております。

## 設立から10年でマンション年間買取再販 ランキング全国1位に！



※出典：リフォーム産業新聞  
「マンション買取再販年間販売戸数ランキング」2022~2025

# KIDS SUPPORT PROJECTとは?

私たちは、北海道から沖縄まで全国展開している中で、各拠点がその地域の子ども食堂をサポートする活動を続けています。

この全国に広がるネットワークを生かし、地域ごとの特性や課題に寄り添いながら各地の子ども食堂を支援しています。

今後はこの取り組みをさらに広げ、お取引のある企業様と協働した支援を行ってまいります。



## 会計監査人のご紹介



主に中堅企業・成長企業と併走し成長をサポートしていくことを主眼として、2020年10月に大手監査法人のパートナーである有志6名により設立された中堅監査法人となります。

IPOに向けた内部統制構築、会計体制構築時に強力にサポートいただいた縁で、2024年3月に会計監査人にご就任いただいております。

- ・人員数 168名（公認会計士 常勤 42名、非常勤 50名）
- ・監査契約先（84社）には、上場地方銀行グループ1社（北國FHD）、信用金庫3庫、証券会社1社が含まれており、金融機関からの信頼もございます。
- ・全国11拠点（日本橋、札幌、新潟、長野、富山、金沢、大阪、さいたま、横浜、静岡、西日本）