



SYLA
Holdings

(補足説明資料)

販売用不動産の売却等に関するお知らせ

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3月27日

SYLA
Holdings

当社の事業モデルの特徴

当社は、基本・構造・設備設計およびゼネコン機能を持つ数少ない不動産デベロッパーです。開発用地の仕入れから不動産管理までのプロセスをグループ内で垂直統合することで、物件の販売先や販売時期を柔軟に選択可能な、機動力に長けた事業体制を構築しています。



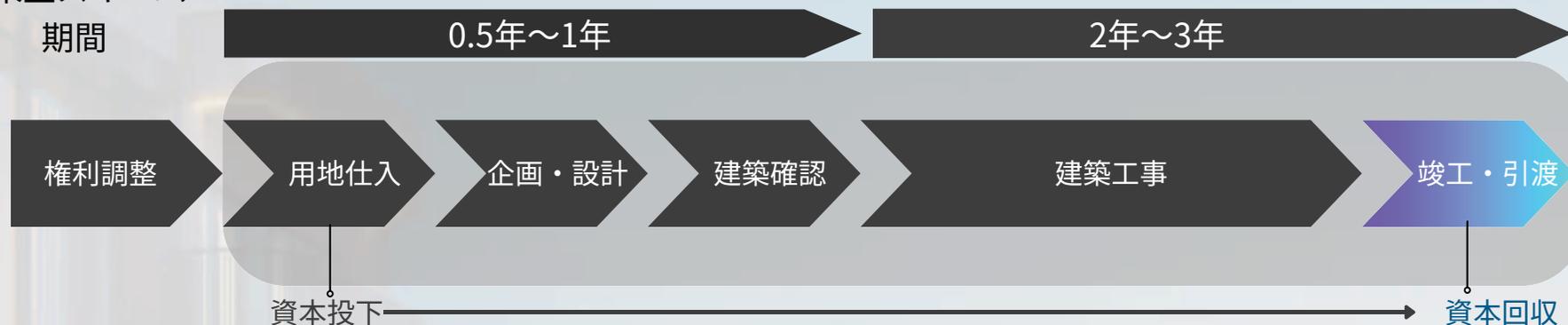
本件スキームの特徴

本件のスキームでは、不動産デベロッパーとして企画・開発を行いながら、ゼネコンとして売却先企業から建築工事を請け負うことで、投下資本の回収サイクルを短縮することができるメリットがあります。

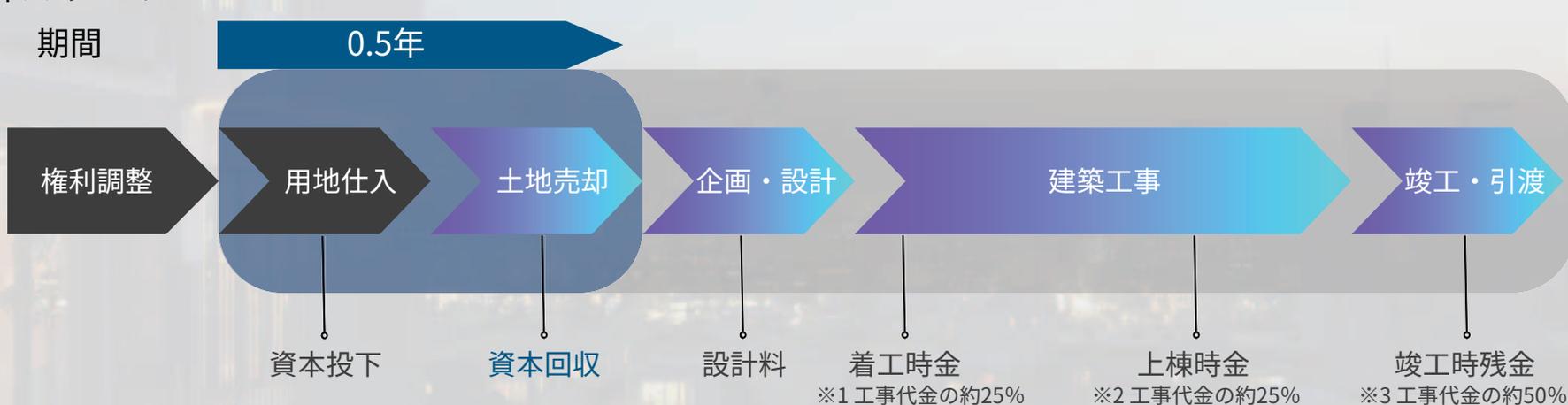
これにより、従来は用地仕入から約3か年程度かかっていた投下資本回収が、約6か月まで短縮可能になります。

なお、本件は売却先がデベロッパーのため該当しませんが、今後は竣工・引渡し後に建物管理・賃貸管理を受託することで、さらなるクロスセルを推進いたします。

■従来型スキーム



■本件スキーム



※1~3 工事代金の受領については案件ごとに異なるため、おおよその目安となります。

本件スキームの効果

本件のような案件が増加することで、用地仕入れから投下資本回収までのリードタイムが短縮されます。これまでは竣工時に集中していた投下資本の回収が、早期かつ段階的に可能になることで、資本効率の改善や営業キャッシュフローの健全化を推し進めることが可能になります。

1 売却期間の短縮

従来約2~3年程度を要していた売却期間を、約6か月に短縮可能です。在庫回転率の向上につながり、バランスシートの有効活用にもつながります。

2 資本効率の改善

売却期間短縮に加え、建築工事請負により工事進捗に応じた工事代金を段階的に受領可能になります。これによりROIC、ROE、ROAの改善が見込まれます。

3 キャッシュフローの健全化

フォワードコミットメントの有効活用により、足元の運転資金を確保可能になり、負債比率が下がり資金繰りが安定します。

事業の拡大

当社は、今後さらに建設事業を拡大し、本案件のようなスキームを増やしていく計画です。これにより、不動産デベロッパーとしてのノウハウやゼネコンとしての施工事例が加速度的に当社へ蓄積されることでさらなる事業伸長を進めてまいります。

1 専門人材の採用強化

設計・施工に関する有資格者の中途採用や、建築等に関する知見を有するプロフェッショナル人材を確保し、案件数の増加に耐える体制構築を推し進めます。

2 M&A

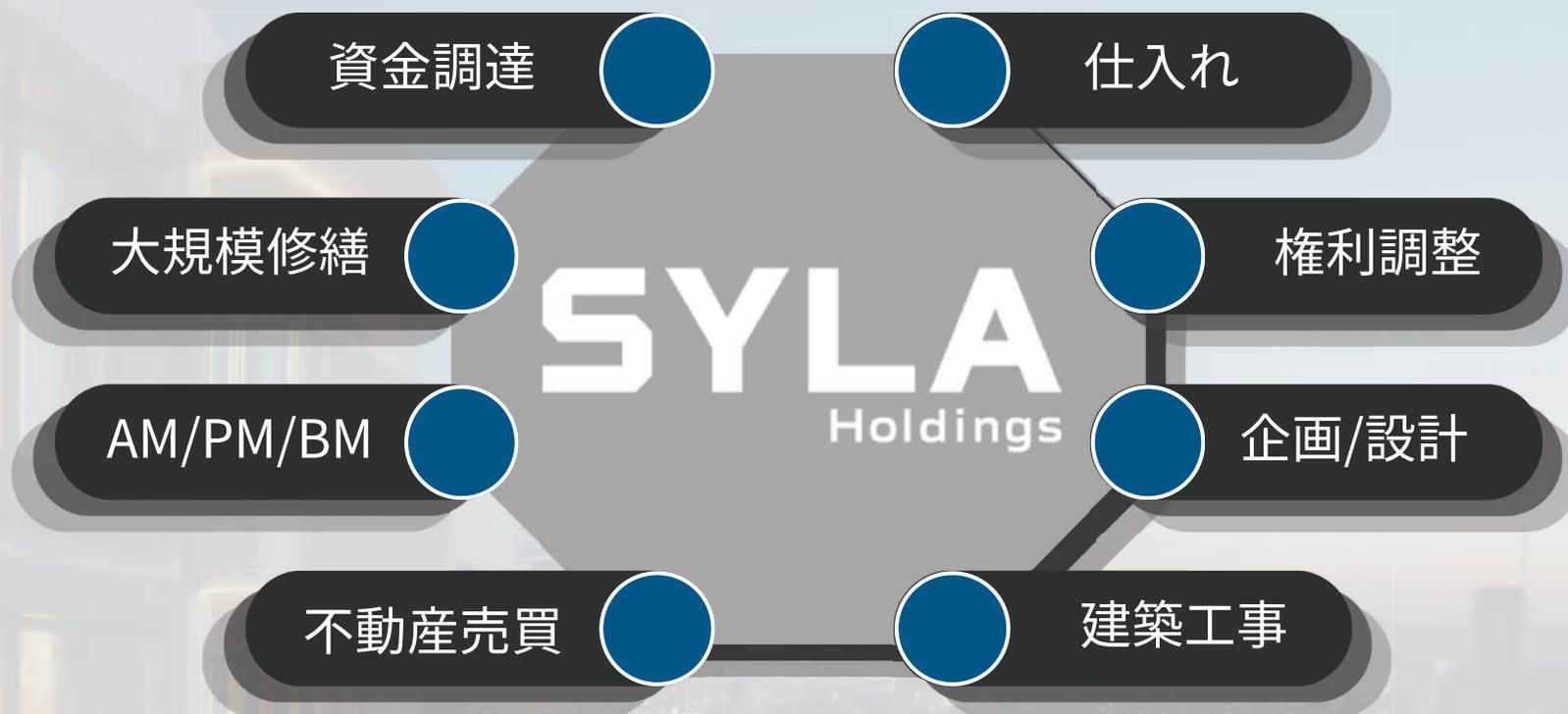
PBR1.0倍を下回る上場企業や、専門分野に強みを持つ不動産関連企業を買収ターゲットとして、自社株式を用いた株式交換等により事業規模を拡大してまいります。

3 リソース配分

自社施工案件に振り向ける施工能力を約7割とし、残りの3割のリソースで他社デベロッパーの建築工事を請け負うことで業績の伸長に貢献します。

不動産デベロッパーのインフラ企業へ

近年、建築費の高騰や金利上昇等により、不動産ビジネスのハードルが上昇傾向にあります。
当社は、権利調整から基本・設備・構造設計、建築工事、不動産管理まで一気通貫で行い、デベロッパーの資金調達、仕入れ、モノづくり、販売すべてを支援する「デベロッパーのインフラ」を目指してまいります。



会社概要

社名 株式会社シーラホールディングス

事業内容

総合不動産事業
不動産管理事業
建設事業
不動産テック事業
再生可能エネルギー事業

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 1970年（昭和45年）9月

グループ会社

株式会社シーラ
株式会社シーラソーラー
株式会社シーラブレイン

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 2,363百万円

社員数 単体：44名／グループ連結：216名（2025年12月1日時点）

※2025年6月1日をもって「株式会社クミカ」は「株式会社シーラホールディングス」に商号変更致しました。

スローガン

世界中の不動産投資を民主化する

経営信条

私たちは社員とお客様の幸せを追求し
株主と社会へ還元し
ベンチャースピリットを胸に
成長し続ける事を誓います

基本理念

会社は家であり、社員は家族である
お客様は大切な友である
全てのステークホルダーは
会社と社会を良くする為
共に事業に取り組むパートナーである

ディスクレマー

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

コーポレートコミュニケーション部 IR課
電話 03-4560-0640
メール ir@sylla.jp