



CUMICA

組む・汲む 未来 輝く

決算説明資料

2024年5月期

2024年7月26日

株式会社クミカ（証券コード8887）

Table of Contents

1. Executive Summary

2. 企業概要

3. 2024年5月期決算概要

4. 2025年5月期業績計画

<Appendix>

直近5年間の業績・財務の推移

1. Executive Summary

- 当期は開発事業（主にマンション）が低調かつ建築資材価格の高騰及び人件費増加により減収減益なるも、売上4,765百万円、営業利益295百万円、経常利益302百万円、当期純利益212百万円の最終黒字は確保。
- 開発用不動産の取得を目的とした関係会社株式の取得、借入金の返済に伴い現金及び預金は減少するも、自己資本比率は74.2%に向上。
- 2024年1月に株式会社シーラテクノロジーズと資本業務提携契約を締結。今後同社との共同プロジェクトを本格化させ、お互いの企業価値向上を図る。

2. 企業概要

企業情報



CUMICA

組む・汲む 未来 輝く

| | |
|---------|---|
| 商号 | 株式会社クミカ |
| 設立 | 1979年（昭和54年）6月 |
| 所在地 | 埼玉県草加市金明町389番地 1 |
| 代表者 | 代表取締役 坂本 真一 |
| 資本金 | 2,000,792千円 |
| 従業員数 | 29人（2024年5月31日現在） |
| 上場証券取引所 | 東証スタンダード市場 |
| 事業内容 | 不動産開発事業、建築事業、不動産販売事業、 賃貸住宅の仲介・管理及び不動産の売買仲介事業 |

新しい社名にこめた想い

当社は、首都圏を中心にファミリーマンションの開発・建設・分譲事業を展開してまいりました。この度の商号変更は、事業の拡大とともにブランドの刷新を図り、より一層の飛躍を目指すためのものがございます。

「クミカ」という新しい名称には、木の特徴をみて木組みするように、人の心を汲み、人・モノ・場所の個性を組み重ねて輝かせるという願いが込められています。また、地域社会とともに住宅をはじめとする建物を提供することで社会の未来創造へ貢献し、すべての関係者の力を結集して心に響くサービスを提供するという決意も込められています。

コーポレートアイデンティティ

■ PURPOSE

知恵と技術で心躍る未来を
創造し、持続可能な社会を
実現します。

■ MISSION

くらしを豊かに、
人々を笑顔に

■ VISION

人々から必要とされ、社会
に貢献し持続できる企業に
なります。
快適な環境と末永く愛され
る空間を提供します。

クミカは **ハイクオリティ** × **ローコスト** をスローガンに掲げています。

創業以来の確かな技術

創業以来、建築の基盤となる型枠工事をはじめ、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など数多くの建築物を手がけてきました。積み上げてきた確かな建築技術と品質があります。

"住む"だけにとどまらない高付加価値のご提案

温泉付きの分譲マンションや天然の御影石など良質の建材を使った内装など、お客様に価格以上の満足をご提供できるよう努めています。

自社完結(トータルプロデュース)だから低コスト

企画・設計・施工まで自社完結できる管理体制を整えております。また、上質な建材を海外の産地から直輸入するルートも自ら開拓してきました。中間マージンを無くし、コストを抑えた仕組みを確立しています。

少数精鋭で効率化

自社で一級建築士、一級施工管理技士、宅地建物取引士など様々な有資格者を登用しています。

今後の展望

商号変更に伴い、以下の方針を掲げ、さらなる事業の発展とサービスの向上に努めてまいります。

1. 顧客満足度の向上

お客様のニーズに応える高品質な建築物を提供し、アフターサービスの充実を図ります。

2. 環境への配慮

持続可能な社会の実現に向けて、環境に優しい建材の使用やエコロジカルな建設を推進します。

3. 地域貢献

地域コミュニティとの連携を強化し、暮らしやすい街づくりに貢献します。

クミカの事業内容

開発事業

マンション・ビジネスホテル開発分譲



建築事業

注文受託、型枠大工工事施工



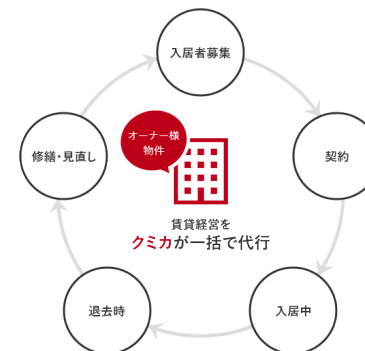
不動産販売事業

一般不動産の販売



その他事業

賃貸住宅の仲介・管理、不動産販売仲介など



2024年1月 シーラグループとの「資本業務提携」締結



2024年1月23日に当社は株式会社シーラテクノロジー（NASDAQ：SYT、以下「SYLA」）と「資本業務提携契約書」を締結しました。SYLAは2024年1月12日に20.39%の当社株式を取得し、筆頭株主となっております。

資本業務提携の目的及び理由

クミカは南関東を中心にファミリーマンションの開発・分譲事業を運営しております。また、クミカは、独創的な強みとローコスト・ビジネスモデルを生かした「ものづくり企業」として、マンション開発・建設を核とし戦略的に事業展開をしております。

一方、SYLAは、「世界中の不動産投資を民主化する」をミッションに、資産運用プラットフォーム「利回りくん」「利回りくんAI」の開発を中心としたプロップテック事業を展開しています。このような状況下、資本業務提携は両社が有する経営資源を最大限活用することで、不動産市場において新たな成長戦略を打ち出し、両社の企業価値を向上させ、社会課題解決に大きく貢献していくことを目的としております。

2024年1月 シーラグループとの「資本業務提携」締結

CUMICA

ファミリー向けマンション

埼玉県中心

SYLA

シングル向け1R
デザイナーズマンション

東京23区・横浜・川崎

両社の異なる強み・ノウハウを活かしてお互いのビジネスモデルを補完し合い
事業シナジーを創出

主な資本業務提携内容

- ① プロダクトの補完関係の構築
- ② エリアの補完関係の構築
- ③ 不動産クラウドファンディング事業の拡大
- ④ インターネットマーケティングの推進
- ⑤ 不動産開発
- ⑥ 不動産物件の管理・マネジメントの強化
- ⑦ 建築工事業務の強化
- ⑧ DX化の推進
- ⑨ オペレーションコストの削減
- ⑩ 人材の交流
- ⑪ ESG経営



SYLA

共同プロジェクトスタート

“豊富な分譲開発実績と技術力”

CUMICA

SYLA
“卓越した企画力とデザイン力”

＝ “価値創造の実現”

第一弾

2024年6月本格稼働

大宮

デザイナーズ
分譲マンション
プロジェクト

大宮PJ（さいたま市大宮区仲町三丁目）は、JR大宮駅から徒歩8分の好立地に位置し、都心へのアクセスが良好で、新幹線の利用も便利です。閑静な住宅街にあり、市役所も近隣に位置するため、生活利便性も高いエリアです。

第二弾

2024年7月発表

川崎

デザイナーズ
分譲マンション
プロジェクト

川崎IIPJ（川崎氏川崎区堤根）は、ターミナル駅として東京都心だけでなく横浜側のアクセスも便利であり、注目度の高いエリアです。さらに、川崎駅周辺は行政と民間が一体となって再開発が進んでおり急速に発展を続けている魅力的な都市です。

3. 2024年5月期決算概要

2024年5月期決算概要 (PL)

| | 2023年5月期 | | 2024年5月期 | | 増減 | |
|--------|----------|-----|----------|-----|---------|-----|
| | 実績 | | 実績 | | | |
| 売上高 | 7,444 | 百万円 | 4,765 | 百万円 | ▲ 2,679 | 百万円 |
| 売上原価 | 5,575 | 百万円 | 3,803 | 百万円 | ▲ 1,772 | 百万円 |
| 売上総利益 | 1,868 | 百万円 | 962 | 百万円 | ▲ 906 | 百万円 |
| 売上総利益率 | 25.1 | % | 20.2 | % | — | % |
| 販売管理費 | 785 | 百万円 | 666 | 百万円 | ▲ 119 | 百万円 |
| 営業利益 | 1,083 | 百万円 | 295 | 百万円 | ▲ 788 | 百万円 |
| 営業利益率 | 14.6 | % | 6.2 | % | — | % |
| 経常利益 | 1,081 | 百万円 | 302 | 百万円 | ▲ 779 | 百万円 |
| 経常利益率 | 14.5 | % | 6.4 | % | — | % |
| 当期純利益 | 765 | 百万円 | 212 | 百万円 | ▲ 553 | 百万円 |
| 当期純利益率 | 10.3 | % | 4.5 | % | — | % |

| | | | | |
|------------|----------|---|----------|---|
| 1株当たり当期純利益 | 72.27 | 円 | 20.1 | 円 |
| 1株当たり純資産 | 1,080.93 | 円 | 1,062.61 | 円 |
| 1株当たり配当金 | 40.00 | 円 | 30.00 | 円 |

| | | | | |
|---------|--------|-----|--------|-----|
| 総資産 | 17,237 | 百万円 | 15,156 | 百万円 |
| 純資産 | 11,446 | 百万円 | 11,252 | 百万円 |
| 自己資本比率 | 66.4 | % | 74.2 | % |
| 配当性向 | 55.3 | % | 149.3 | % |
| ROE(*1) | 6.8 | % | 1.9 | % |
| DOE(*2) | 3.8 | % | 2.8 | % |

(*1)ROE = 自己資本当期純利益率

(*2)DOE = 純資産配当率

- ・売上高はマンション開発が大幅に減少
- ・営業利益、経常利益、当期純利益は売上高の減少及び人件費、原材料価格高騰により減少

2024年5月期決算概要 (BS)

(金額単位：百万円)

| | 2023年5月期 | 2024年5月期 | 増減 |
|----------|----------|----------|---------|
| 流動資産 | 13,400 | 9,772 | ▲ 3,628 |
| 現金及び預金 | 7,990 | 5,812 | ▲ 2,178 |
| 棚卸資産 | 4,944 | 3,627 | ▲ 1,317 |
| その他流動資産 | 466 | 333 | ▲ 133 |
| 固定資産 | 3,836 | 5,384 | ▲ 1,548 |
| 有形固定資産 | 1,990 | 1,909 | ▲ 81 |
| その他固定資産 | 1,846 | 3,475 | ▲ 1,629 |
| 資産合計 | 17,237 | 15,156 | ▲ 2,081 |
| 流動負債 | 2,414 | 1,304 | ▲ 1,110 |
| 短期借入金 | 1,015 | 659 | ▲ 356 |
| その他流動負債 | 1,399 | 645 | ▲ 754 |
| 固定負債 | 3,375 | 2,600 | ▲ 775 |
| 長期借入金 | 2,076 | 1,417 | ▲ 659 |
| その他固定負債 | 1,299 | 1,183 | ▲ 116 |
| 純資産 | 11,446 | 11,252 | ▲ 194 |
| 負債・純資産合計 | 17,237 | 15,156 | ▲ 2,081 |
| 有利子負債合計 | 3,091 | 2,076 | ▲ 1,015 |
| ネット現預金 | 4,899 | 3,736 | ▲ 1,163 |

棚卸資産：販売不動産と開発用不動産の合計

借入金：私募債含む、リース債務含まず

【資産】

- ・ 関係会社株式の取得及び借入金の返済に伴い現金及び預金が減少
- ・ 開発用不動産が減少

【負債】

- ・ 有利子負債の減少、未払法人税及び未払消費税の減少

【純資産】

- ・ 当期純利益は黒字ながら、配当金の支払いにより減少

2024年5月期決算概要（CF）

（金額単位：百万円）

| | 2023年5月期 | 2024年5月期 | 増減 |
|----------------|----------|----------|---------|
| 営業キャッシュフロー | 2,379 | 886 | ▲ 1,493 |
| 投資キャッシュフロー | ▲ 505 | ▲ 1,597 | ▲ 1,092 |
| フリーキャッシュフロー | 1,874 | ▲ 711 | ▲ 2,585 |
| 財務キャッシュフロー | ▲ 2,309 | ▲ 1,440 | 869 |
| 現金及び現金同等物の増減額 | ▲ 433 | ▲ 2,148 | ▲ 1,715 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 7,531 | 7,097 | ▲ 434 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 7,097 | 4,949 | ▲ 2,148 |

【営業CF】

- ・ 税引前当期純利益の減少

【投資CF】

- ・ 関係会社株式の取得

【財務CF】

- ・ 有利子負債の返済

2024年5月期決算概要（セグメント利益）

（金額単位：百万円）

| | | 2023年5月期 | 2024年5月期 | 増減 |
|---------|----------|----------|----------|---------|
| 開発事業 | 売上 | 4,349 | 1,653 | ▲ 2,696 |
| | セグメント利益 | 823 | ▲ 27 | ▲ 850 |
| | セグメント利益率 | 18.9% | ▲1.7% | — |
| | セグメント資産 | 3,020 | 1,341 | ▲ 1,679 |
| 不動産販売事業 | 売上 | 2,100 | 2,098 | ▲ 2 |
| | セグメント利益 | 403 | 545 | 142 |
| | セグメント利益率 | 19.2% | 26.0% | — |
| | セグメント資産 | 2,142 | 2,341 | 199 |
| 建築事業 | 売上 | 457 | 572 | 115 |
| | セグメント利益 | ▲ 47 | ▲ 91 | ▲ 44 |
| | セグメント利益率 | ▲10.3% | ▲15.9% | — |
| | セグメント資産 | 199 | 120 | ▲ 79 |
| その他事業 | 売上 | 535 | 440 | ▲ 95 |
| | セグメント利益 | 184 | 98 | ▲ 86 |
| | セグメント利益率 | 34.5% | 22.4% | — |
| | セグメント資産 | 1,301 | 1,234 | ▲ 67 |

【開発事業】

- ・ 開発用マンションの販売戸数の減少及び原価高騰によりセグメント利益は減少

【不動産販売事業】

- ・ 物流倉庫及び東京都内の物件の売却によりセグメント利益は増加

【建築事業】

- ・ 建築資材及び人件費高騰によりセグメント利益は減少

【その他事業】

- ・ 管理物件数減によりセグメント利益は減少

2024年5月期決算概要（棚卸資産内訳）

（金額単位：百万円）

| | | 2023年5月期 | 2024年5月期 | 増減 |
|--------|---------|----------|----------|---------|
| 開発用不動産 | レジデンシャル | 2,691 | 1,231 | ▲ 1,460 |
| | その他 | 11 | 11 | 0 |
| 販売用不動産 | マンション | 134 | 55 | ▲ 79 |
| 一般不動産 | 収益物件 | 1,241 | 1,624 | 383 |
| | その他 | 865 | 704 | ▲ 161 |
| 貯蔵品 | 建設用資材など | 24 | 16 | ▲ 8 |
| 合計 | | 4,649 | 3,644 | ▲ 1,005 |

【開発用不動産】

- ・東京都1件と埼玉県1件を売却したことより減少

【一般不動産】

- ・東京都1件を売却したことにより減少
- ・東京都内及び近郊の区分所有マンションを購入したことにより増加

4. 2025年5月期業績計画

2025年5月期業績計画

(金額単位：百万円)

| | 2024年5月期 | | 2025年5月期 | | 増減 |
|-------|----------|-----|----------|-----|-----------|
| | 実績 | | 予想 | | |
| 売上高 | 4,765 | 百万円 | 4,960 | 百万円 | 195 百万円 |
| 営業利益 | 295 | 百万円 | 202 | 百万円 | ▲ 93 百万円 |
| 経常利益 | 302 | 百万円 | 179 | 百万円 | ▲ 123 百万円 |
| 当期純利益 | 212 | 百万円 | 124 | 百万円 | ▲ 88 百万円 |

| | | | | | |
|------------|-------|---|------|---|----------|
| 1株当たり当期純利益 | 20.1 | 円 | 11.7 | 円 | ▲ 8.4 円 |
| 1株当たり純資産 | - | 円 | - | 円 | - 円 |
| 1株当たり配当金 | 30.00 | 円 | 6.00 | 円 | ▲ 24.0 円 |

【売上】

- ・前期比**4.1%**増収の**4,960**百万円を計画
- ・開発事業（主にマンション）の減少を見込むが、資本業務提携先のシーラグループとの協業により建築事業の増加を見込む

【営業利益】

- ・前年度比**31.6%**減益の**202**百万円を計画
- ・建築資材、人件費の高騰により売上総利益率の低下を見込む

【株主還元】

- ・年間配当**6**円（中間配当**3**円・期末配当**3**円）を計画

< Appendix > 直近5年間の業績・財務の推移

(金額単位：百万円)

| | 2020年5月期 | 2021年5月期 | 2022年5月期 | 2023年5月期 | 2024年5月期 | 2025年5月期 |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 実績 | 実績 | 実績 | 実績 | 実績 | 予想 |
| 売上高 | 4,419 | 6,037 | 6,064 | 7,444 | 4,765 | 4,960 |
| 営業利益 | 598 | 1,179 | 1,117 | 1,083 | 295 | 202 |
| 経常利益 | 647 | 626 | 1,018 | 1,081 | 302 | 179 |
| 当期純利益 | 458 | 442 | 835 | 765 | 212 | 124 |

(金額単位：円)

| | | | | | | |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 1株当たり当期純利益 | 39.96 | 41.79 | 78.85 | 72.27 | 20.10 | 11.71 |
| 1株当たり純資産 | 1,006.00 | 1,009.58 | 1,049.08 | 1,080.93 | 1,062.61 | — |
| 1株当たり配当金 | 45.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 30.00 | 6.00 |

(金額単位：百万円)

| | | | | | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 総資産 | 17,455 | 18,636 | 18,948 | 17,237 | 15,156 |
| 純資産 | 10,756 | 10,691 | 11,109 | 11,446 | 11,252 |
| 自己資本比率 | 61.6% | 57.4% | 58.6% | 66.4% | 74.2% |
| 配当性向 | 110.9% | 95.7% | 50.7% | 55.3% | 149.3% |
| ROE(*1) | 4.3% | 4.1% | 7.5% | 6.8% | 1.9% |
| DOE(*2) | 4.5% | 4.0% | 3.8% | 3.8% | 2.8% |

(*1)ROE = 自己資本当期純利益率

(*2)DOE = 純資産配当率

IR問合わせ先

IR問合わせ先：株式会社クミカ 管理部

執行役員 大金 淳一

Tel：（048）944－1849

- ・本資料の業績計画及び将来予測は、本資料作成時点において当社が合理的に入手可能な情報に基づき当社が判断したものです。そのため、今後事業環境の変化などにより、本資料で記載した業績計画などは異なる結果を生じるリスクがあります。
- ・本資料は当社をご理解していただくために作成されたものであり、当社への投資勧誘を目的とするものではありません。
- ・本資料作成には正確性を期しておりますが、その正確性を完全に保証するものではありません。