



2027年3月期 第2四半期（中間期）決算短信〔日本基準〕（連結）

2026年10月30日

上場会社名 エスリード株式会社 上場取引所 東
コード番号 8877 URL <https://www.eslead.co.jp>
代表者 （役職名）代表取締役社長 （氏名）荒牧 杉夫
問合せ先責任者 （役職名）管理本部長 （氏名）笹川 忠宏 TEL 06-6345-1880
半期報告書提出予定日 2026年11月6日 配当支払開始予定日 2026年11月30日
決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：無

（百万円未満切捨て）

1. 2027年3月期第2四半期（中間期）の連結業績（2026年4月1日～2026年9月30日）

（1）連結経営成績（累計）

（％表示は、対前年中間期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 中間純利益	
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％
2027年3月期中間期	82,918	43.8	14,389	38.1	12,863	33.0	7,996	29.2
2026年3月期中間期	57,675	0.5	10,418	2.4	9,669	△2.4	6,188	△3.3

（注）包括利益 2027年3月期中間期 8,064百万円（29.1％） 2026年3月期中間期 6,245百万円（△1.4％）

	1株当たり 中間純利益	潜在株式調整後 1株当たり 中間純利益
	円 銭	円 銭
2027年3月期中間期	518.29	—
2026年3月期中間期	401.10	—

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	％	円 銭
2027年3月期中間期	292,009	87,530	30.0	5,673.02
2026年3月期	268,501	81,549	30.4	5,285.38

（参考）自己資本 2027年3月期中間期 87,530百万円 2026年3月期 81,549百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2026年3月期	—	105.00	—	135.00	240.00
2027年3月期	—	120.00	—	—	—
2027年3月期（予想）	—	—	—	120.00	240.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2027年3月期の連結業績予想（2026年4月1日～2027年3月31日）

（％表示は、対前期増減率）

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円 銭
通期	130,000	11.2	20,500	10.8	17,600	7.3	11,500	2.9	745.33

（注）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当中間期における連結範囲の重要な変更：無

(2) 中間連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更：無

② ①以外の会計方針の変更：無

③ 会計上の見積りの変更：無

④ 修正再表示：無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）

2027年3月期中間期	15,465,600株	2026年3月期	15,465,600株
2027年3月期中間期	36,274株	2026年3月期	36,274株
2027年3月期中間期	15,429,326株	2026年3月期中間期	15,429,389株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（中間期）

※ 第2四半期（中間期）決算短信は公認会計士又は監査法人のレビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用に当たっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 経営成績等の概況（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

（中間決算補足説明資料の入手方法）

中間決算補足説明資料はTDnetで同日開示しています。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当中間期の経営成績の概況	2
(2) 当中間期の財政状態の概況	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 中間連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 中間連結貸借対照表	4
(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書	6
中間連結損益計算書	6
中間連結包括利益計算書	7
(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(中間連結損益計算書に関する注記)	9
(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)	9
(セグメント情報等の注記)	10

1. 経営成績等の概況

(1) 当中間期の経営成績の概況

当中間連結会計期間（2026年4月1日～2026年9月30日）におけるわが国経済は、円安が続く為替状況とそれに伴う物価上昇、中東情勢等の地政学的リスクの高まりによる原材料価格の高騰、米国の通商政策等に注視が必要な状況が継続しているものの、雇用・所得環境の改善や高い水準にある企業収益などの要因により、緩やかな回復基調で推移しました。

当社グループの属する不動産業界においては、用地代・建築コストの値上がりに伴う不動産販売価格の上昇及び高止まりが続いているものの、堅調なインバウンド需要や円安の長期化を背景に、国内外の投資家の投資意欲は依然として高い水準を維持しております。一方で、金利上昇に伴う資金調達コストの増加や不動産需要への影響については、引き続き注視が必要な状況となっております。また、住宅市場については、政府による継続的な各種支援制度等が継続されているものの、開発コストの高騰や施工体制の制約等の影響により、住宅建設は弱含みの状況となっております。

当社グループは、創業当初のマンション専業体制から、不動産に関する事業領域を着実に拡大し、現在では「真の総合不動産会社」として専門的かつ幅広い事業を展開しております。マンションをはじめ、商業施設、事業施設、ホテル、オフィスビルなど、様々な不動産を対象に事業を展開しており、大阪・関西万博のシンガポールパビリオン建設、ラウンドワン三宮駅前店の取得、冷凍冷蔵倉庫やヘルスケア関連施設の開発、ホテル開発、オフィスビル取得などを通じて、事業領域の拡大を進めてまいりました。

また、当社グループは、不動産の開発・取得から売却、その後の運用・管理まで一体的に展開することで、不動産に関連する様々な収益の獲得を推し進めております。開発物件の売却による利益に加え、不動産を保有することによる賃料収入や、売却後もグループ会社が運用・管理を継続することで得られる収益を組み合わせた「開発価値循環型事業」を展開しております。この事業では、開発・売却にとどまらず、売却後も継続的な収益を確保することで、安定した収益基盤の構築を進めております。

さらに、新たな事業分野への進出に加え、中古物件の取得や運用・管理にも注力することで、不動産開発に依存しない収益基盤の強化に取り組んでおります。これにより、用地取得から建築までの長期にわたる市況変動リスクの分散を図るとともに、多様な事業を通じて収益機会の拡大を進めております。また、運用・管理による継続的かつ安定的な収益の拡大を図ることで、持続的な成長を目指しております。

一方、不動産市場においては、建築費等の高騰が続く中、賃貸需要は堅調に推移しており、賃料も上昇傾向にあります。こうした環境のもと、当社グループは、比較的低い取得原価で確保した優良な完成物件を多数保有しており、今後の事業展開において高い競争優位性を有しております。また、堅調な賃貸需要や賃料の上昇を背景に、安定した利回りでの販売を継続することで、着実な利益の確保に努めております。

また、金利動向や市場環境の変化を見据え、事業の採算性や資金調達環境を踏まえながら、計画的な仕入れ・開発・販売を推進しております。来期以降の利益計画についても順調に進捗しており、引き続き、収益性の確保と安定的な事業成長に努めてまいります。

今後も、幅広い不動産事業を展開し、収益基盤のさらなる強化を図ることで、持続的な企業価値の向上に努めてまいります。

これらの結果、当中間連結会計期間の連結売上高は829億18百万円（前年同期比43.8%増）、連結営業利益は143億89百万円（前年同期比38.1%増）、連結経常利益は128億63百万円（前年同期比33.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益は79億96百万円（前年同期比29.2%増）となりました。

なお、当社グループの主力事業であります不動産販売事業においては、引渡基準を採用しており、売買契約成立時ではなく、顧客への引渡をもって売上が計上されます。例年、引渡時期が特定の四半期に偏重する傾向があり、各四半期の売上高及び利益水準は著しく相違する傾向にあります。

セグメントごとの経営成績は次のとおりであります。

①不動産販売事業

不動産販売事業においては、当社の強みである個人法人顧客や国内外の機関投資家等を対象にした充実した出口戦略を活かした結果、おおむね計画通りに推移し、外部顧客への売上高は619億25百万円（前年同期比47.9%増）、セグメント利益は113億29百万円（前年同期比40.3%増）となりました。

②その他事業

当社グループ会社の事業が堅調に推移し、外部顧客への売上高は209億93百万円（前年同期比32.8%増）、セグメント利益は35億85百万円（前年同期比19.7%増）となりました。

（2）当中間期の財政状態の概況

（資産）

当中間連結会計期間末における総資産は、前連結会計年度末に比べて235億7百万円増加して2,920億9百万円となりました。主な要因は仕掛販売用不動産の増加180億8百万円、現金及び預金の増加66億19百万円によるものです。

（負債）

当中間連結会計期間末における負債は、前連結会計年度末に比べて175億26百万円増加して2,044億78百万円となりました。主な要因は長期借入金（1年内返済予定の長期借入金含む）の増加191億94百万円、電子記録債務の減少36億65百万円によるものです。

（純資産）

当中間連結会計期間末における純資産は、前連結会計年度末に比べて59億81百万円増加して875億30百万円となりました。この結果、自己資本比率は30.0%となりました。

当中間連結会計期間における各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因は、次のとおりであります。

〔営業活動によるキャッシュ・フロー〕

営業活動の結果、減少した資金は82億27百万円（前年同期は107億25百万円の減少）となりました。これは主に税金等調整前中間純利益127億98百万円、棚卸資産の増加128億44百万円、仕入債務の減少36億9百万円、法人税等の支払額32億71百万円等によるものです。

〔投資活動によるキャッシュ・フロー〕

投資活動の結果、減少した資金は20億73百万円（前年同期は6億80百万円の減少）となりました。これは主に有形固定資産の取得による支出22億77百万円によるものです。

〔財務活動によるキャッシュ・フロー〕

財務活動の結果、増加した資金は174億83百万円（前年同期は135億36百万円の増加）となりました。これは主に長期借入れによる収入645億16百万円、長期借入金の返済による支出453億21百万円によるものです。

（3）連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2027年3月期（連結・個別）の業績予想につきましては、2026年5月14日に公表しました業績予想に変更はありません。

2. 中間連結財務諸表及び主な注記

(1) 中間連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,400,390	24,020,013
売掛金	1,560,759	2,851,659
販売用不動産	111,523,208	106,358,762
仕掛販売用不動産	116,611,146	134,620,035
その他	7,668,639	7,393,914
流動資産合計	254,764,144	275,244,385
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物（純額）	1,765,035	2,118,623
機械装置及び運搬具（純額）	2,040,677	2,362,889
土地	3,374,789	3,394,789
リース資産（純額）	1,042,760	1,000,767
建設仮勘定	31,900	1,451,538
その他（純額）	59,024	192,490
有形固定資産合計	8,314,188	10,521,098
無形固定資産	225,758	505,162
投資その他の資産		
投資有価証券	622,195	720,401
繰延税金資産	1,072,421	1,130,926
その他	3,503,162	3,887,749
投資その他の資産合計	5,197,779	5,739,078
固定資産合計	13,737,726	16,765,339
資産合計	268,501,871	292,009,724

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2026年3月31日)	当中間連結会計期間 (2026年9月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,285,984	1,342,339
電子記録債務	5,192,770	1,526,800
1年内償還予定の社債	600,000	600,000
短期借入金	2,656,840	2,657,400
1年内返済予定の長期借入金	34,147,886	30,260,032
リース債務	135,934	135,378
未払法人税等	3,398,978	5,066,345
前受金	2,079,270	2,124,933
賞与引当金	271,985	271,890
その他	2,852,380	2,668,469
流動負債合計	52,622,028	46,653,588
固定負債		
社債	800,000	1,250,000
長期借入金	131,475,737	154,558,370
リース債務	980,267	930,434
退職給付に係る負債	194,495	233,474
役員退職慰労引当金	248,375	240,125
資産除去債務	23,320	155,123
その他	607,819	457,673
固定負債合計	134,330,015	157,825,201
負債合計	186,952,043	204,478,789
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,983,000	1,983,000
資本剰余金	2,871,307	2,871,307
利益剰余金	76,475,971	82,389,807
自己株式	△66,166	△66,166
株主資本合計	81,264,112	87,177,949
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	285,714	352,985
その他の包括利益累計額合計	285,714	352,985
純資産合計	81,549,827	87,530,935
負債純資産合計	268,501,871	292,009,724

(2) 中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書
(中間連結損益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
売上高	57,675,172	82,918,738
売上原価	42,408,128	62,728,300
売上総利益	15,267,044	20,190,437
販売費及び一般管理費		
広告宣伝費	310,980	279,004
給料及び賞与	1,785,803	2,116,207
賞与引当金繰入額	206,326	246,303
退職給付費用	46,261	61,517
役員退職慰労引当金繰入額	2,250	2,250
租税公課	1,043,966	1,302,719
減価償却費	60,055	67,897
その他	1,392,766	1,725,062
販売費及び一般管理費合計	4,848,411	5,800,962
営業利益	10,418,632	14,389,474
営業外収益		
受取利息	24,248	31,697
受取配当金	9,028	21,852
解約違約金収入	2,433	6,300
保証金敷引収入	49,862	72,394
助成金収入	10,210	10,733
受取保険金	135,505	5,250
受取事務手数料	43,939	49,159
その他	49,361	26,039
営業外収益合計	324,587	223,427
営業外費用		
支払利息	1,062,758	1,732,336
その他	10,615	16,929
営業外費用合計	1,073,373	1,749,265
経常利益	9,669,846	12,863,636
特別損失		
固定資産除却損	1,212	2,254
事務所移転費用	—	※ 62,408
特別損失合計	1,212	64,663
税金等調整前中間純利益	9,668,634	12,798,972
法人税、住民税及び事業税	3,499,946	4,891,617
法人税等調整額	△19,985	△89,440
法人税等合計	3,479,961	4,802,177
中間純利益	6,188,673	7,996,795
親会社株主に帰属する中間純利益	6,188,673	7,996,795

(中間連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
中間純利益	6,188,673	7,996,795
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	57,287	67,271
その他の包括利益合計	57,287	67,271
中間包括利益	6,245,960	8,064,066
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	6,245,960	8,064,066
非支配株主に係る中間包括利益	—	—

(3) 中間連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	9,668,634	12,798,972
減価償却費	295,624	355,295
のれん償却額	17,500	17,500
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	14,090	38,979
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	2,250	△8,250
受取利息及び受取配当金	△33,276	△53,550
支払利息	1,062,758	1,732,336
受取保険金	△135,505	△5,250
固定資産除却損	1,212	2,254
売上債権の増減額 (△は増加)	△3,448	△1,290,900
棚卸資産の増減額 (△は増加)	△15,117,647	△12,844,443
仕入債務の増減額 (△は減少)	△2,816,445	△3,609,615
前受金の増減額 (△は減少)	501,063	45,663
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△68,149	347,293
その他	△263,951	△604,714
小計	△6,875,291	△3,078,428
利息及び配当金の受取額	32,805	52,692
保険金の受取額	135,505	5,250
利息の支払額	△1,079,466	△1,936,174
法人税等の支払額	△2,938,684	△3,271,310
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,725,131	△8,227,970
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△122,000	△70,000
定期預金の払戻による収入	60,000	632,901
有形固定資産の取得による支出	△243,091	△2,277,240
無形固定資産の取得による支出	△31,724	△319,635
その他	△343,947	△39,616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△680,762	△2,073,590
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△1,270,400	560
リース債務の返済による支出	△69,269	△66,444
長期借入れによる収入	34,304,300	64,516,500
長期借入金の返済による支出	△17,835,673	△45,321,721
社債の発行による収入	—	486,560
社債の償還による支出	△50,000	△50,000
自己株式の取得による支出	△200	—
配当金の支払額	△1,542,647	△2,081,997
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,536,110	17,483,456
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,130,216	7,181,895
現金及び現金同等物の期首残高	30,568,120	16,338,036
現金及び現金同等物の中間期末残高	※ 32,698,336	※ 23,519,932

(4) 中間連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(中間連結損益計算書に関する注記)

※ 事務所移転費用

本社及び東京支店移転に係る移転費用等を、事務所移転費用として特別損失に計上しております。

(中間連結キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)	当中間連結会計期間 (自 2026年4月1日 至 2026年9月30日)
現金及び預金勘定	33,434,992千円	24,020,013千円
預入期間が3か月を超える定期預金	△736,655	△500,081
現金及び現金同等物	32,698,336	23,519,932

(セグメント情報等の注記)

セグメント情報

I 前中間連結会計期間 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位: 千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	41,862,380	15,812,792	57,675,172	—	57,675,172
セグメント間の内部売上高 又は振替高	872,368	2,052,269	2,924,638	△2,924,638	—
計	42,734,749	17,865,061	60,599,811	△2,924,638	57,675,172
セグメント利益	8,076,840	2,995,983	11,072,824	△1,402,978	9,669,846

(注) 1. 「その他事業」は、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業及びアパートの開発・販売事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△1,402,978千円には、セグメント間取引消去71,160千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,474,138千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれんの発生益)

該当事項はありません。

Ⅱ 当中間連結会計期間（自 2026年4月1日 至 2026年9月30日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 2	中間連結 損益計算書 計上額 (注) 3
	不動産 販売事業	その他事業 (注) 1	計		
売上高					
外部顧客への売上高	61,925,025	20,993,712	82,918,738	—	82,918,738
セグメント間の内部売上高 又は振替高	915,490	3,083,487	3,998,977	△3,998,977	—
計	62,840,515	24,077,200	86,917,715	△3,998,977	82,918,738
セグメント利益	11,329,834	3,585,534	14,915,369	△2,051,733	12,863,636

(注) 1. 「その他事業」は、不動産賃貸事業、不動産管理事業、電力供給事業、建設・リフォーム事業、不動産の仲介・買取再販事業、戸建分譲事業、宿泊施設の運営・管理事業、不動産証券化事業、マンション・ビルの清掃事業及びアパートの開発・販売事業等を含んでおります。

2. セグメント利益の調整額△2,051,733千円には、セグメント間取引消去△121,283千円及び各報告セグメントに配分していない全社費用△1,930,449千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。

3. セグメント利益は、中間連結損益計算書の経常利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(固定資産に係る重要な減損損失)

該当事項はありません。

(のれんの金額の重要な変動)

該当事項はありません。

(重要な負ののれんの発生益)

該当事項はありません。