

# 2024年12月期 通期 決算説明資料

株式会社スペース

プライム市場：9622



# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

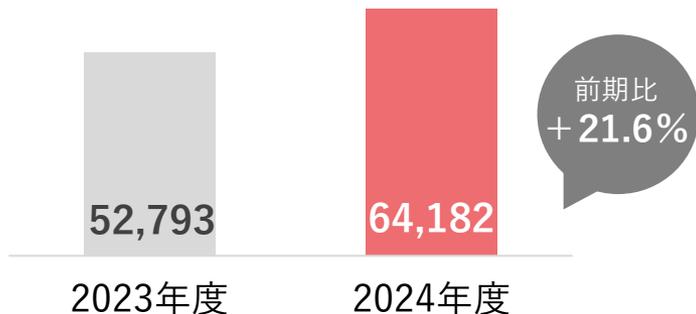
05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



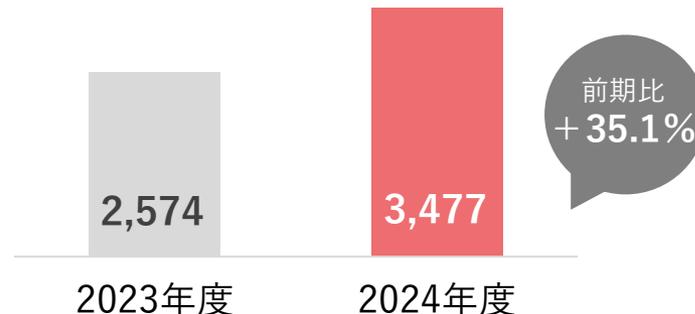
## 売上高

641億82百万円



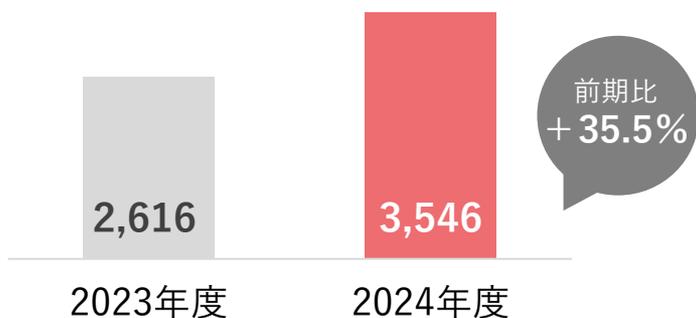
## 営業利益

34億77百万円



## 経常利益

35億46百万円



## 親会社株主に帰属する当期純利益

25億54百万円

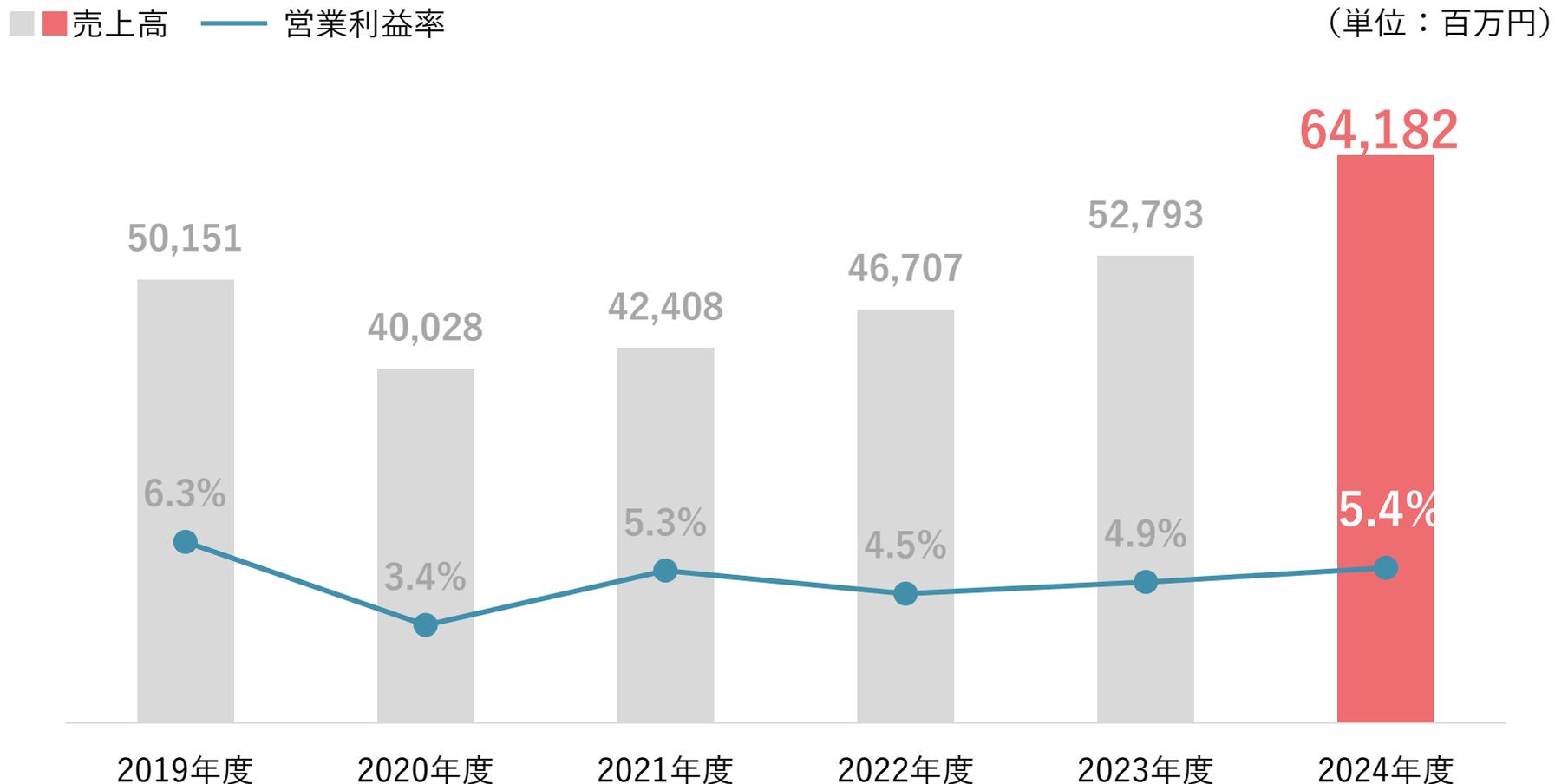


決算  
トピックス

- ・ 商業分野は郊外型商業施設及びチェーンストア案件が伸長
- ・ 非商業分野はオフィス関連などサービス等分野の大型案件が増加
- ・ 2期連続で売上高は過去最高を更新

# 売上高・営業利益率推移

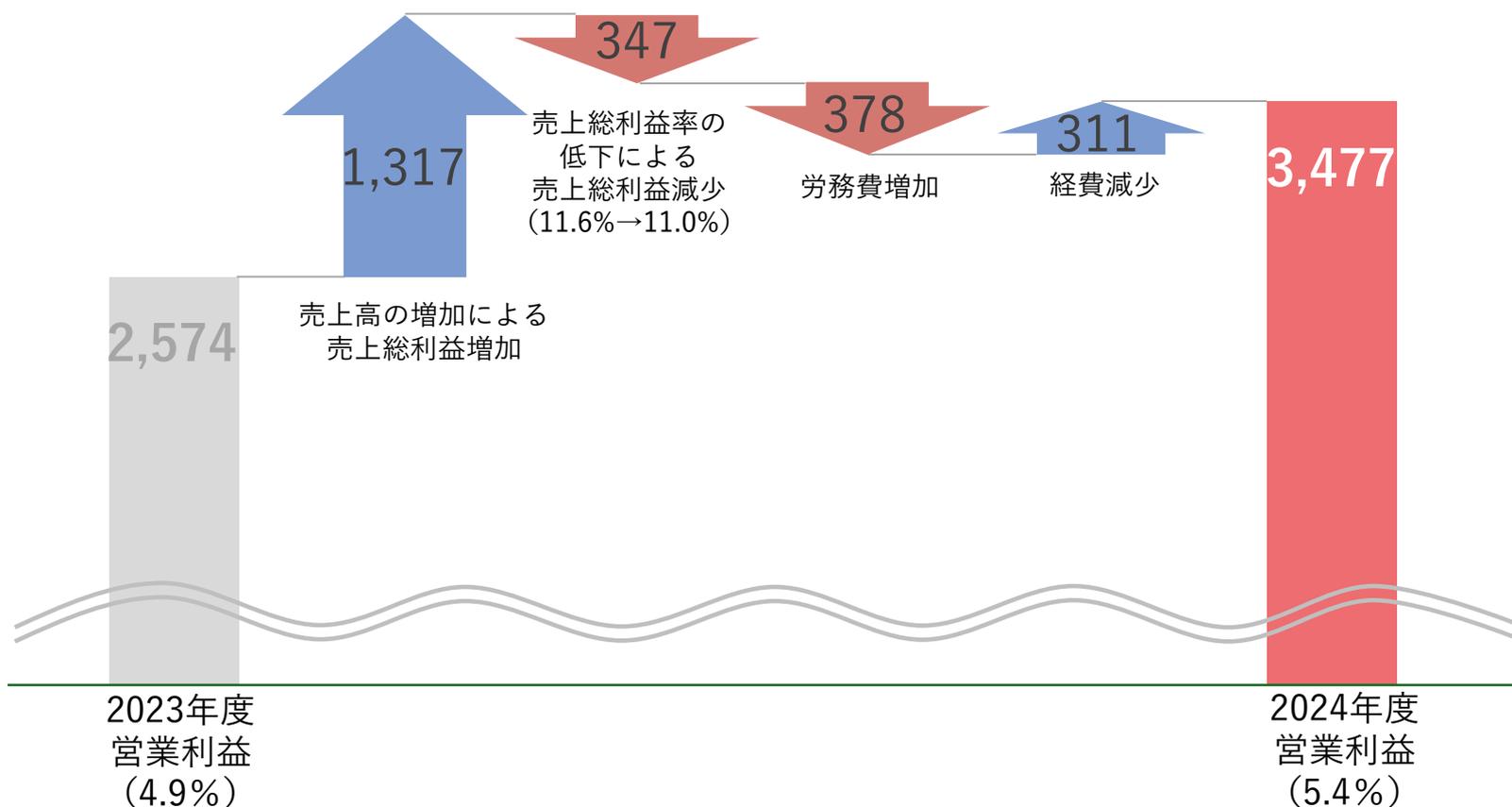
売上高は前年から100億円以上増加し、初の600億円超を達成  
2期連続の増収増益となり、営業利益率は前期比で0.5ポイント上昇



# 営業利益増減分析

大幅増収による売上総利益の増加で営業利益は前期比35.1%増  
一方で、従業員への還元や人材育成・確保などの戦略的投資費用が増加

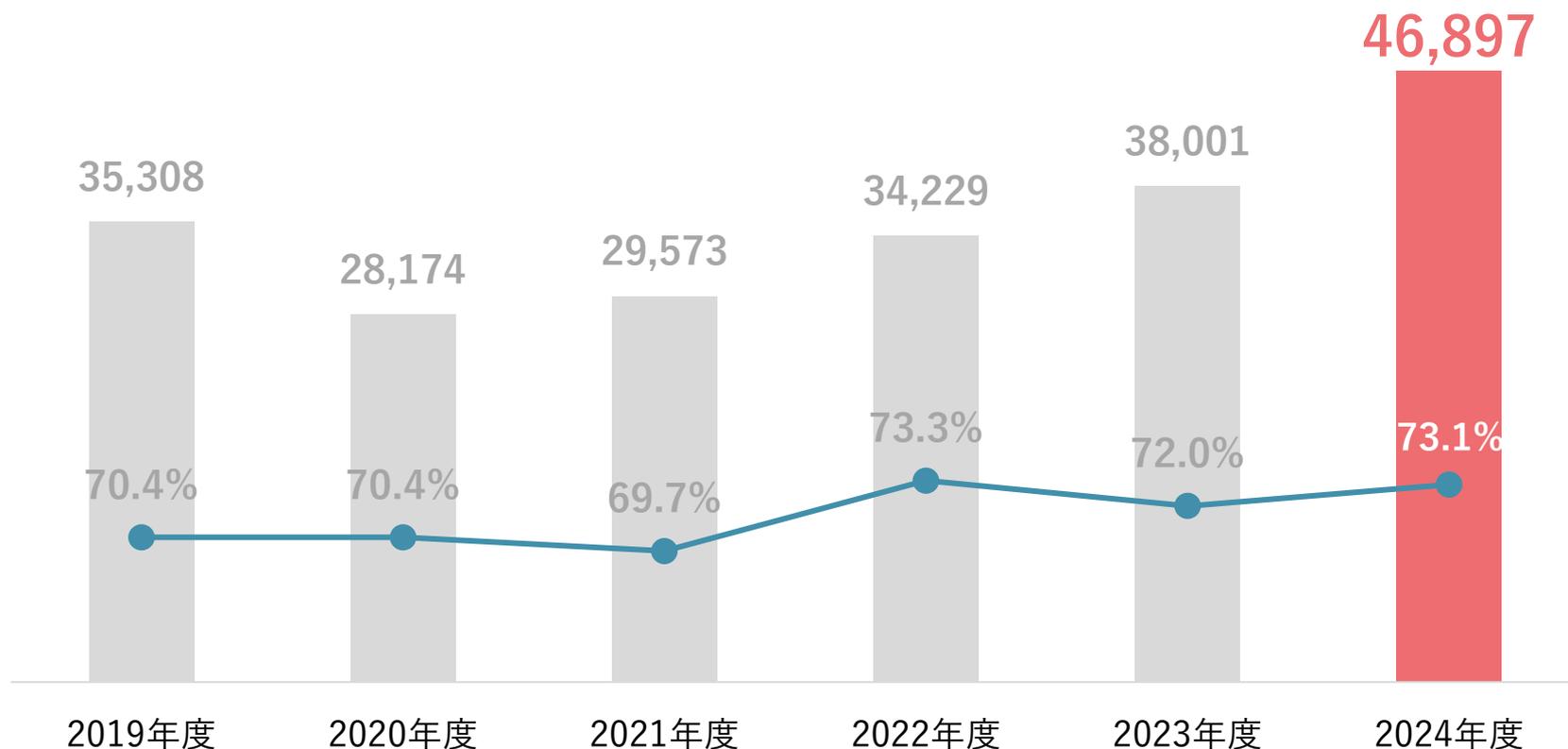
(単位：百万円)



# 外注費推移

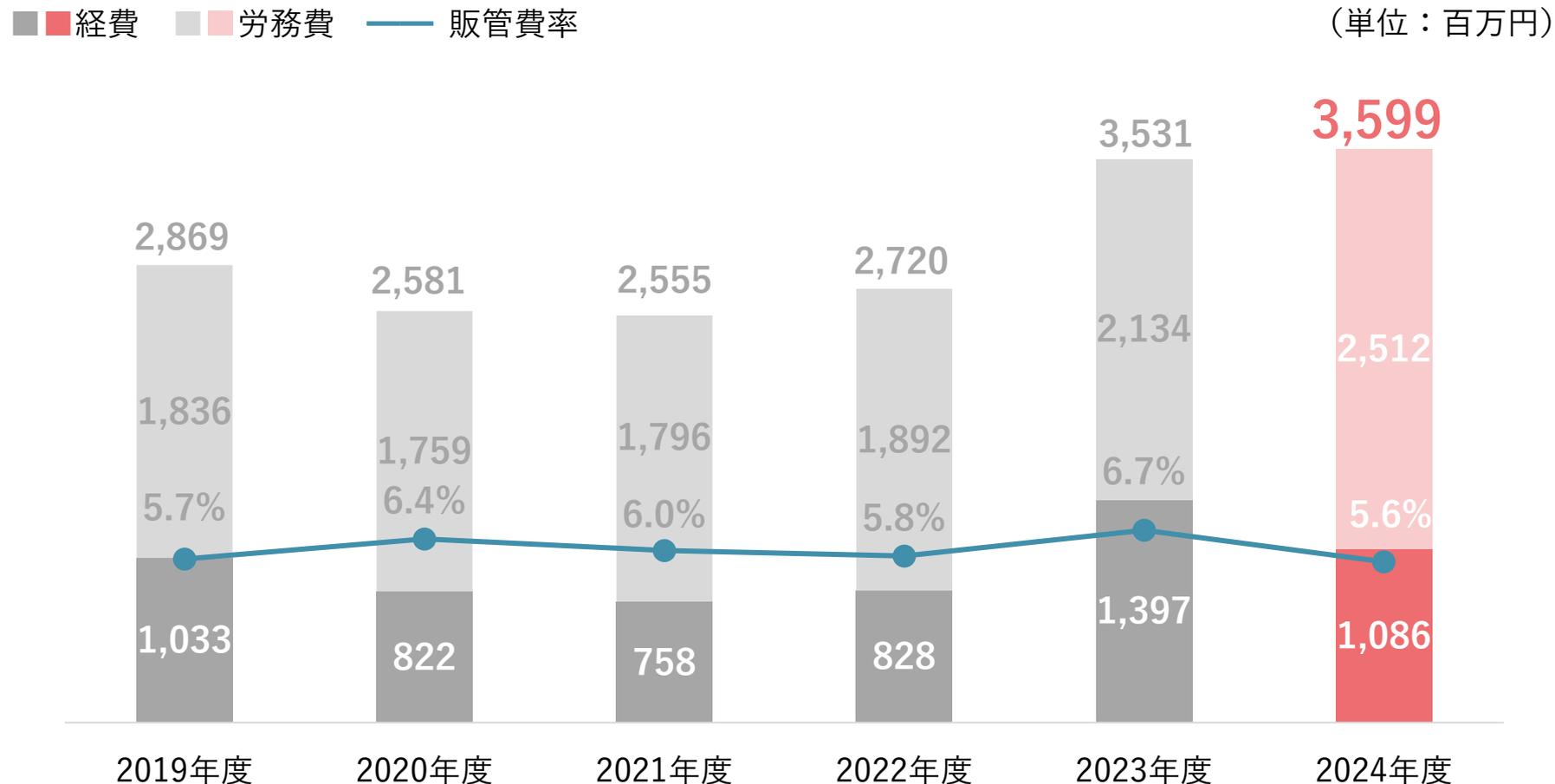
資材価格の高騰や人件費の増加等に起因するコスト上昇や建設業の時間外労働の上限規制への対応による影響等により外注費率は1.1ポイント上昇

■ 外注費    — 外注費率    (単位：百万円)



# 販売費及び一般管理費推移

売上高の増加に伴い、販売費及び一般管理費が増加  
前年に貸倒引当金を計上した影響による経費の減少で販管費率は1.1ポイント改善

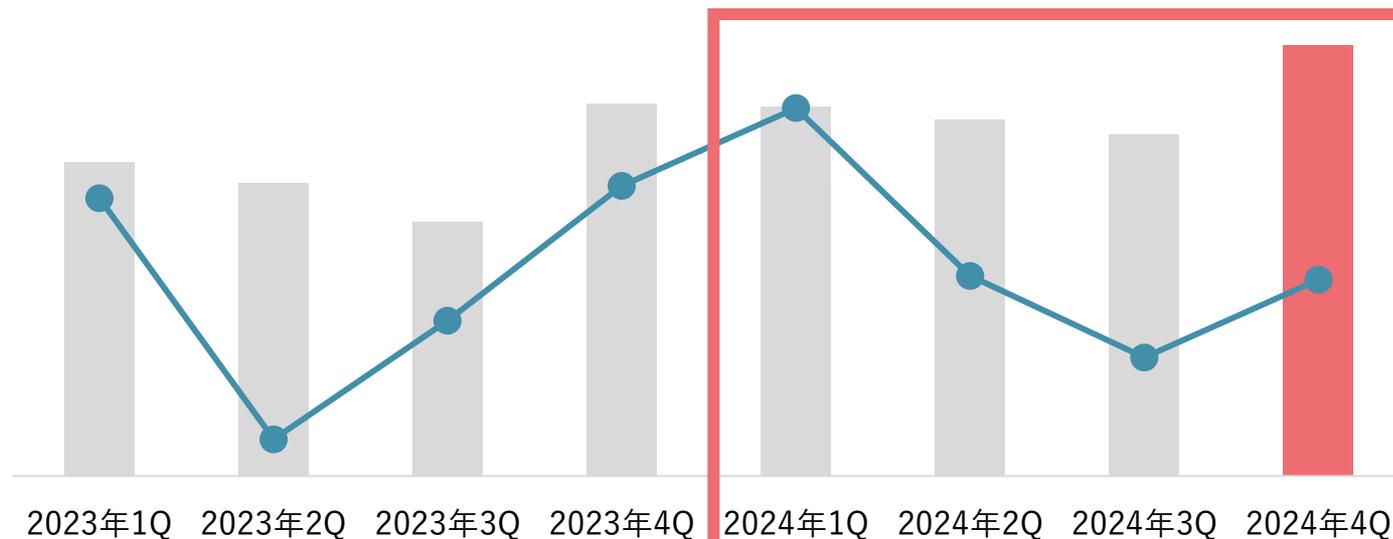


# 四半期業績推移

SPACE

■ 売上高 — 営業利益率

(単位：百万円)



	2023年1Q	2023年2Q	2023年3Q	2023年4Q	2024年1Q	2024年2Q	2024年3Q	2024年4Q
売上高	13,432	12,535	10,875	15,949	15,835	15,285	14,623	18,437
営業利益	918	107	411	1,137	1,425	748	423	880
経常利益	924	121	417	1,153	1,437	760	427	920
親会社株主に帰属する 当期純利益	601	△75	314	844	971	490	324	768
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純損失 (円)	24.54	△3.08	12.85	34.45	39.66	20.00	13.24	31.34
営業利益率 (%)	6.8	0.9	3.8	7.1	9.0	4.9	2.9	4.8

# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

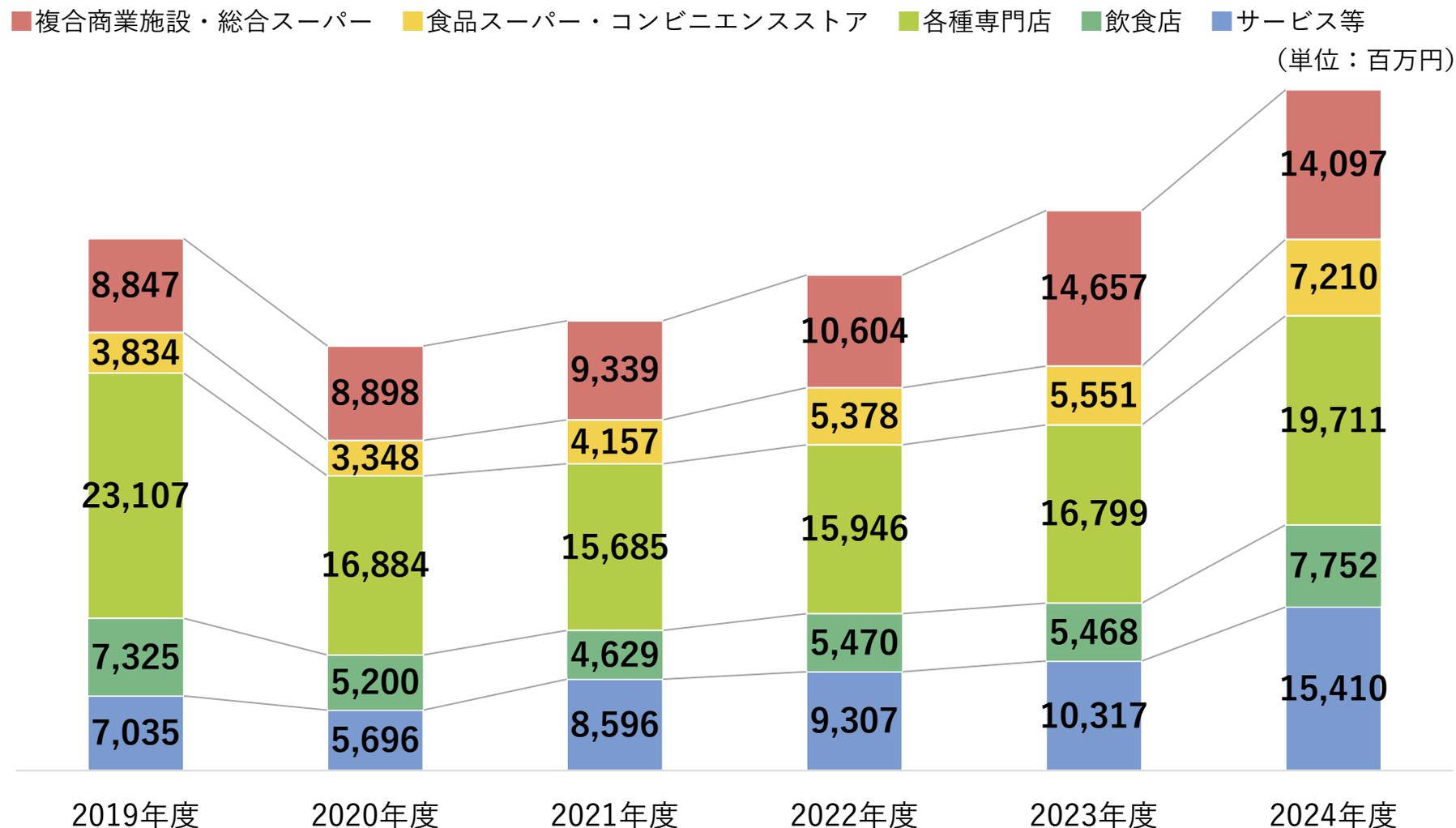
05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



# 市場分野別売上高推移

オフィス関連・エンターテインメント施設の大型案件の増加に加え、スポーツ関連、ホテル及びイベント・展示会案件の増加によりサービス等分野の売上高が増加

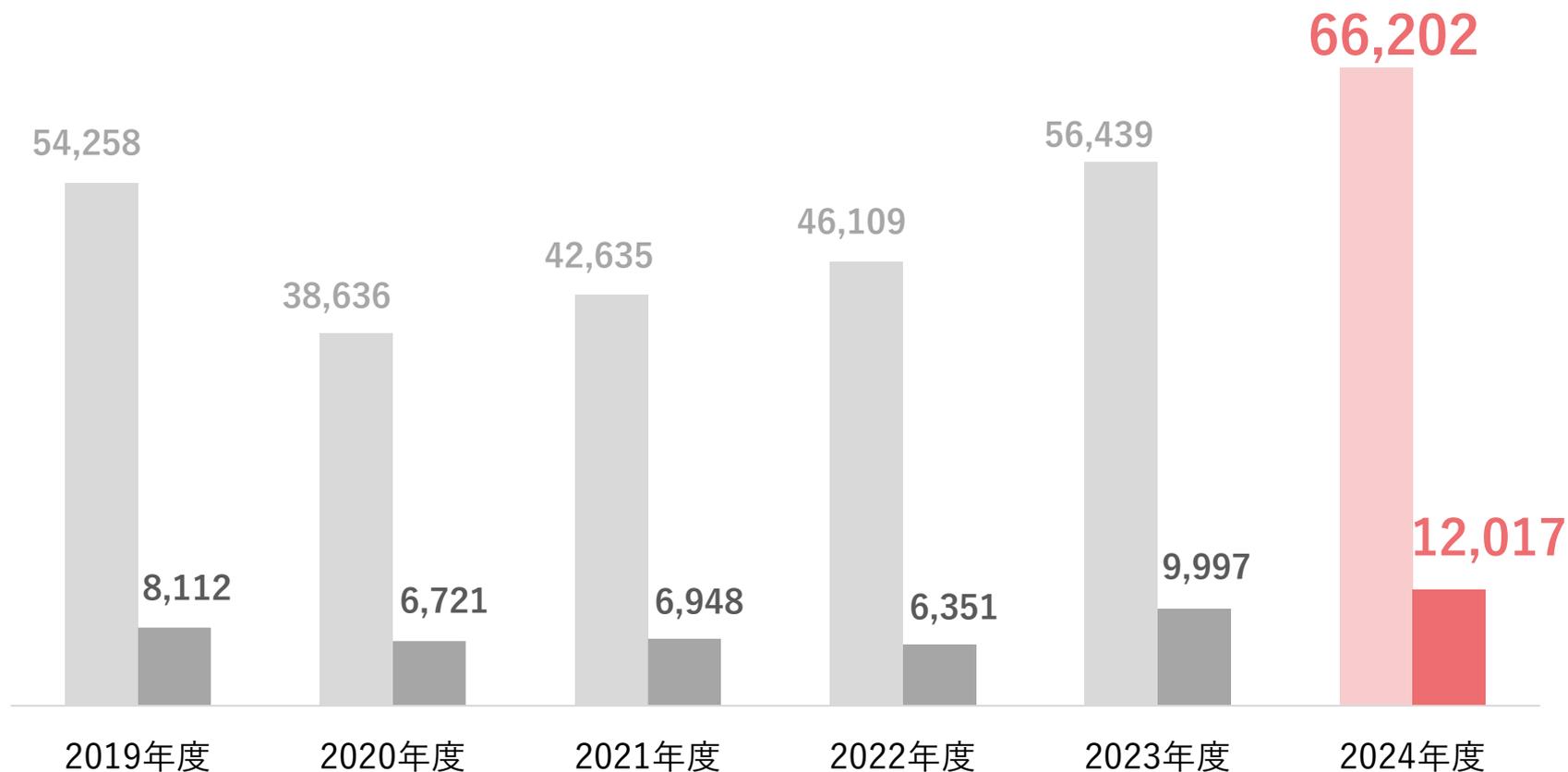


# 受注高・受注残高推移

旺盛な投資需要を背景に、受注高・受注残高ともに上昇傾向  
引き続き安定した受注環境が継続するものとみている

■ 受注高 ■ 受注残高

(単位：百万円)



# 市場分野別受注残高

商業投資が活性化している複合商業施設・総合スーパー分野の受注残高が増加  
 オフィス、エンターテインメント施設を含むサービス等分野は引き続き高水準を維持

	2023年度		2024年度	
	金額 (百万円)	構成比 (%)	金額 (百万円)	構成比 (%)
■ 複合商業施設 ■ 総合スーパー	2,717	27.2	4,016	33.4
■ 食品スーパー ■ コンビニエンスストア	822	8.2	486	4.1
■ 各種専門店	1,748	17.5	2,404	20.0
■ 飲食店	943	9.4	971	8.1
■ サービス等	3,764	37.7	4,138	34.4
合計	9,997	100.0	12,017	100.0

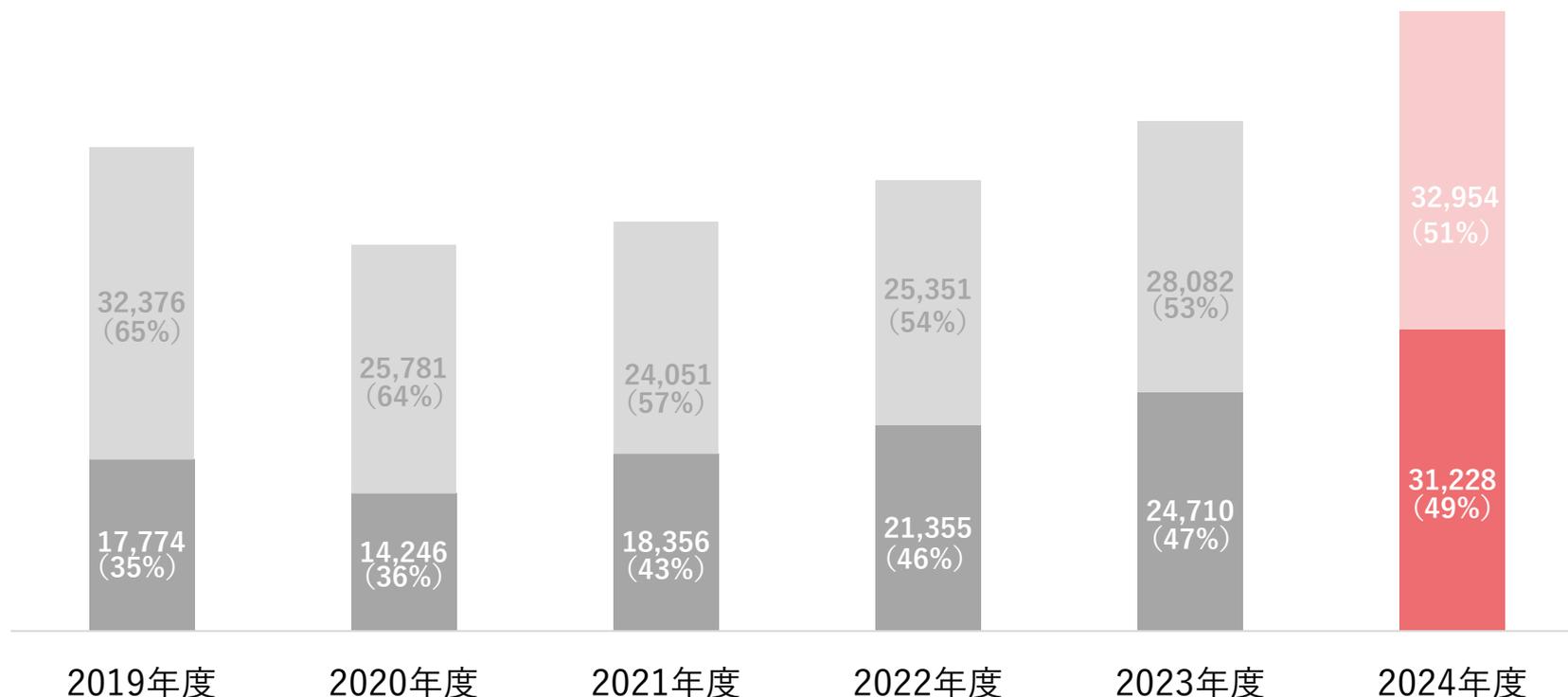


# SC関連売上高推移

売上高のうち、SC関連が5割以上を占めており、当社の売上の主軸はSCである  
サービス等分野の伸長により、近年はSC関連以外の売上高は増加傾向にある

■ SC関連 ■ その他

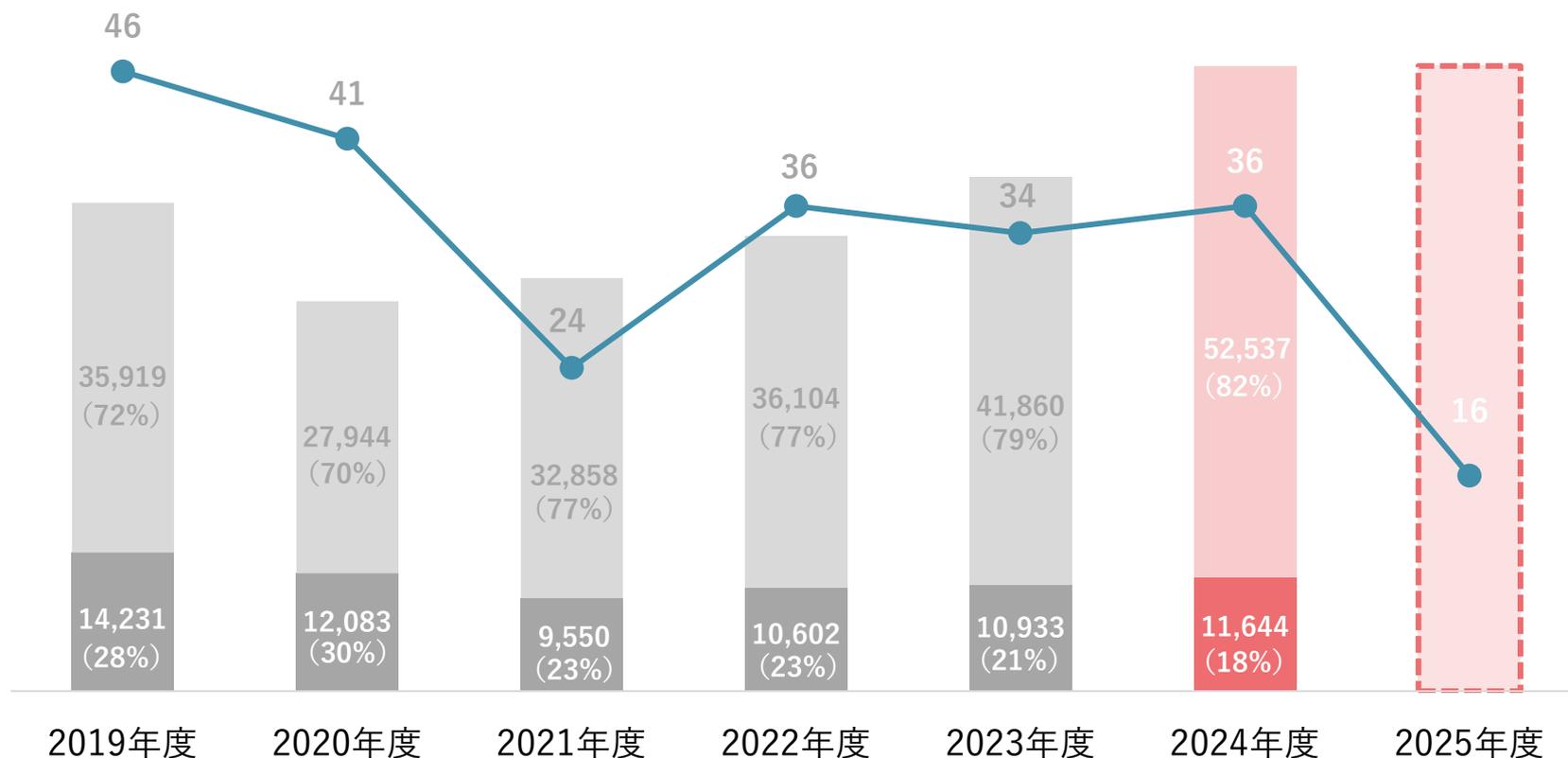
(単位：百万円)



# 新規施設・既存施設別売上高推移

新規施設の開業数が売上高に比例するわけではない  
既存施設におけるテナント出店や売場改装等の案件が8割を占める

■ 既設 ■ 新設 — SC新規出店数 (1~12月) (単位：百万円)

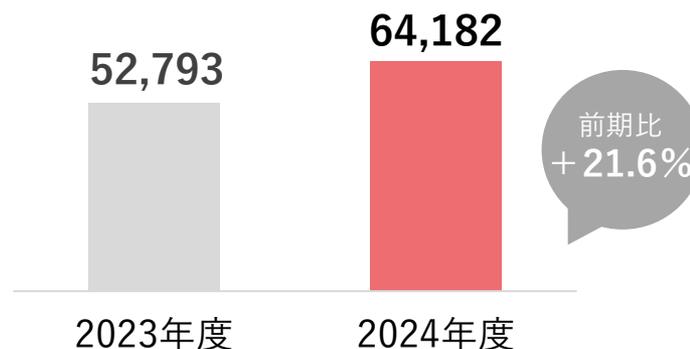


※ 2024年度及び2025年度の出店数は2024年12月20日時点の数字となります。

(出典) 一般社団法人日本ショッピングセンター協会「オープンSC情報」

過去最高の売上高を達成

**641億 82**百万円



## 要因 ①

郊外型商業施設の  
リニューアル投資が伸長

## 要因 ②

サービス等分野の  
売上高増

## 要因 ③

顧客からの依頼  
大幅増

## 要因①

郊外型商業施設のリニューアル投資が伸長



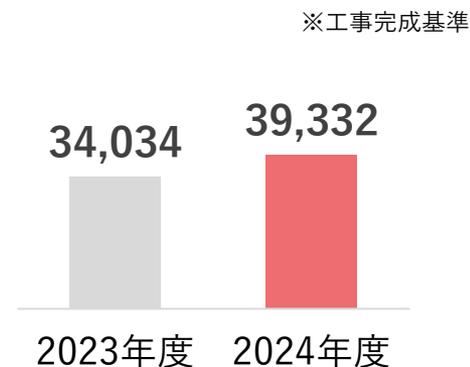
郊外型商業施設の  
商業投資増

事業のバリューUPを  
目的とした投資増

## チェーンストア売上高推移



チェーンストア受注増  
前期比 **52.9億円増加**



## 要因②

### サービス等分野の売上高増

#### オフィス



都市型オフィスの受注が増加

#### スポーツ・ エンターテインメント



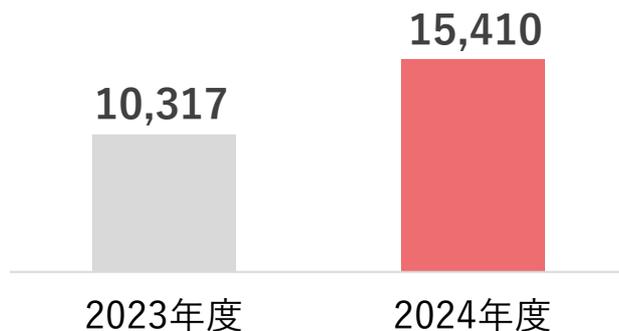
複合開発案件の受注が増加

#### ホテル



インバウンド需要による受注が増加

#### サービス等分野売上高推移



サービス等分野の伸長率

前期比 **50.9億円増加**

1億円以上の**大型案件が増加**

2023年

**10件**



2024年

**24件**

## 要因③

## 顧客からの依頼大幅増



# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



# 2025年度 業績予想

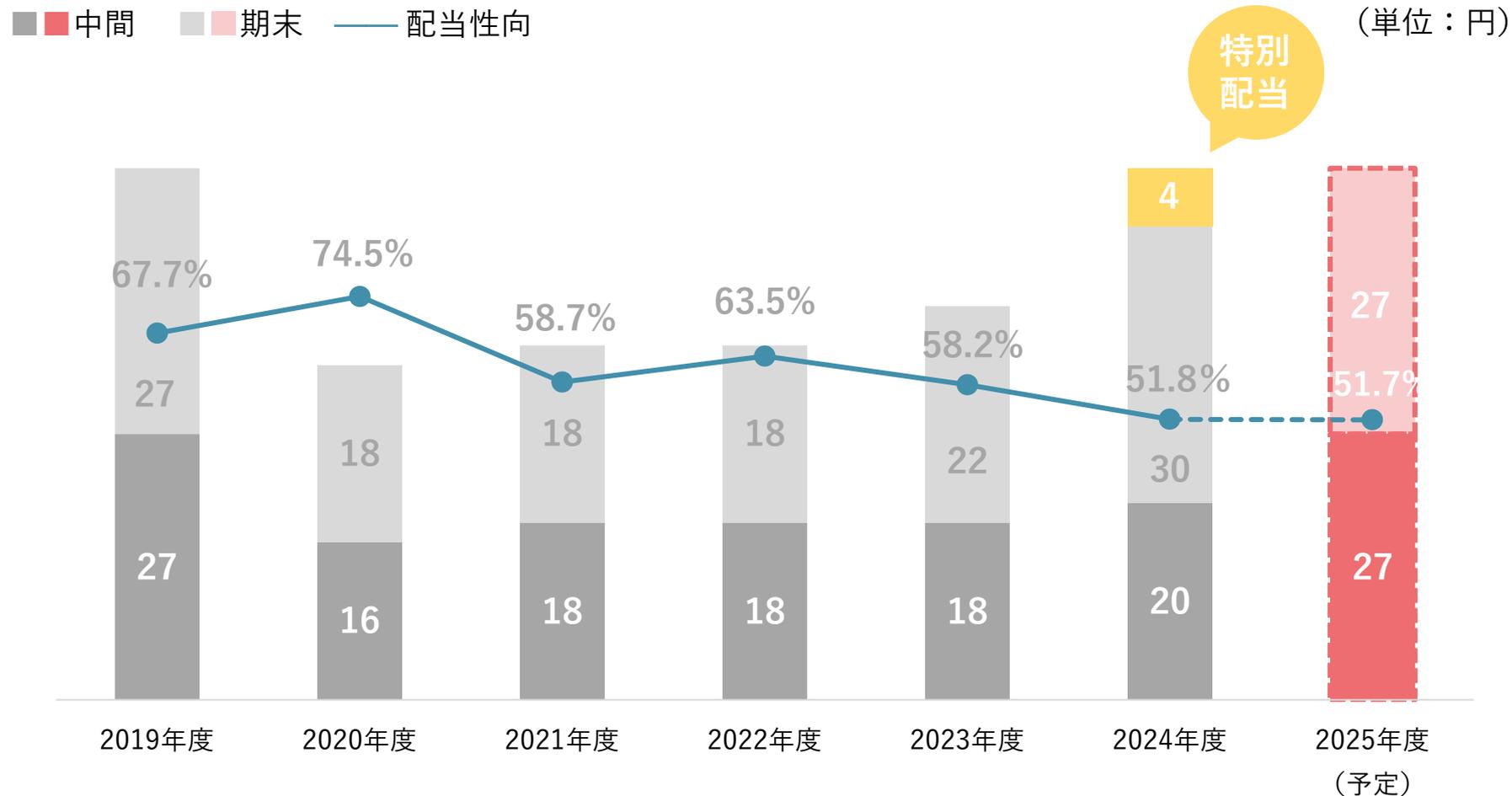
2024年度比で減収増益予想

人的資本への積極投資を行い、社内改革を進めていく

	2024年度通期 実績 (百万円)	2025年度通期 予想 (百万円)	増減額 (百万円)	増減率 (%)
売上高	64,182	61,800	△2,382	△3.7
営業利益	3,477	3,580	102	3.0
経常利益	3,546	3,600	53	1.5
親会社株主に帰属する 当期純利益	2,554	2,560	5	0.2
1株当たり当期純利益 (円)	104.26	104.48	0.22	0.2
配当金 (円)	中間 20.00	中間 27.00	—	—
	期末 34.00	期末 27.00		

# 配当実績

■ 期末配当額は1株当たり4円の特別配当を実施し34円とし、年間配当額は54円  
■ 来期配当予想は、中間配当27円、期末配当27円を予定



※2023年度は記念配当4円を含みます。

# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



## 目標



営業利益率 5%



売上高成長率 5%



全社員活躍の実現



顧客提供価値の向上

## 方針

- 自ら考え、行動し、成果にこだわる
- オールスペースが持つ可能性を追求する
- 一人ひとりが経営者意識を持って行動する

## 戦略

事業発展の戦略

ソフト  
プロデュースカ  
の進化

ハード  
プロデュースカ  
の進化

地域活性への  
参画

グループ  
シナジーの発揮

経営進化の戦略

働きがい改革

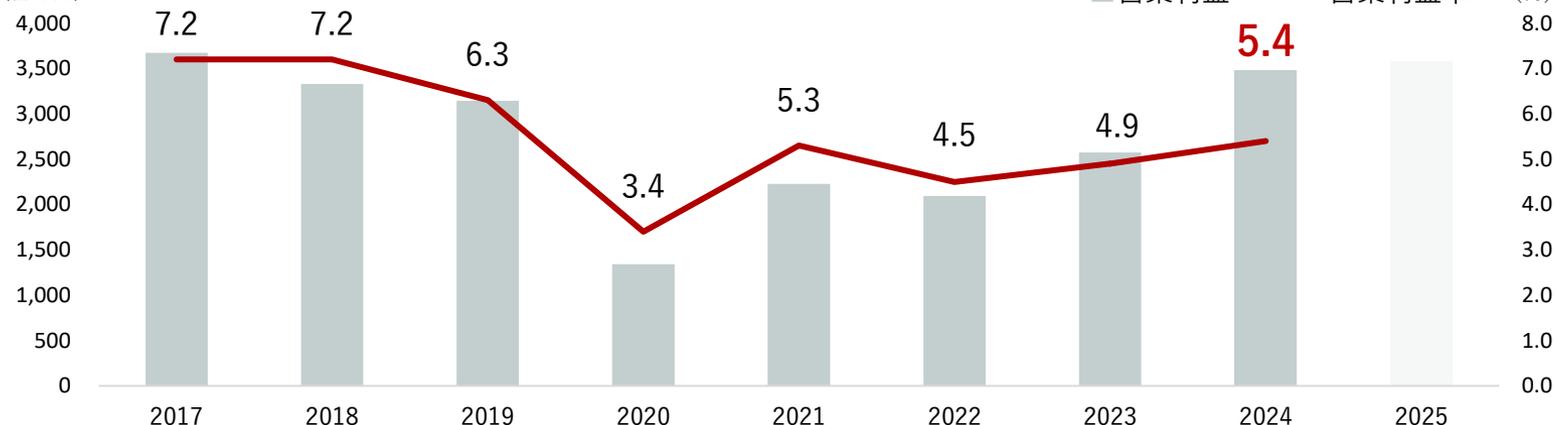
機能別組織の進化



## 営業利益率 5%

連結

(百万円)

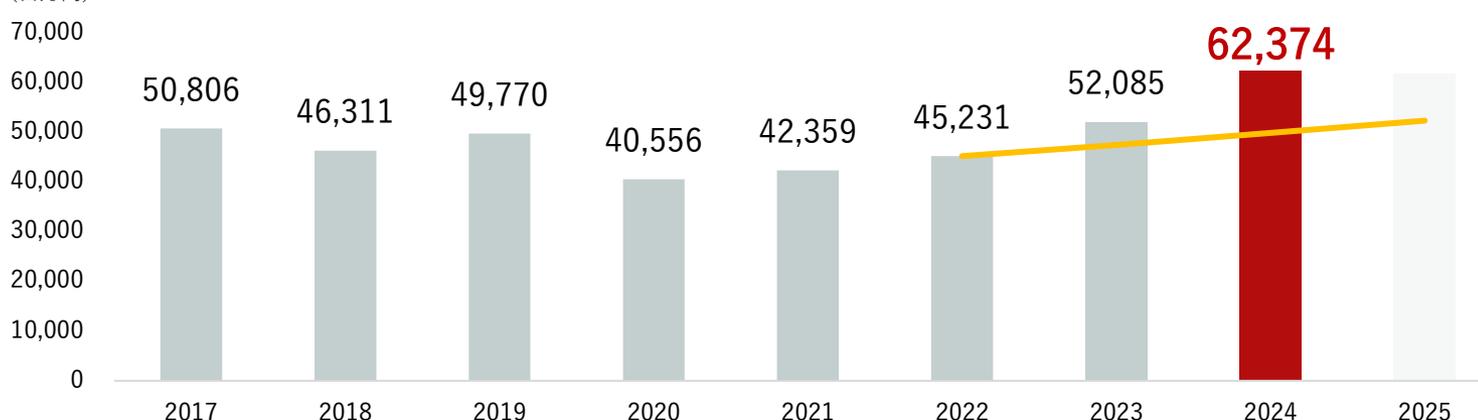


## 売上高成長率 5%

※工事完成基準による

連結

(百万円)



## 全社員活躍の実現

単体

KPI

多様な人材確保  
新規採用者数

2023年度  
**92**名

知的創造支援  
社員の教育投資額

2023年度  
**56**百万円

健康活躍促進  
1人当たり  
所定外労働時間

2023年度  
**458**時間/年

**300**名  
(2023-2025累計)

2024年度  
**119**名

**100**百万円

2024年度  
**76**百万円

**360**時間/年

2024年度  
**436**時間/年

## 顧客提供価値の向上

単体

KPI

地域コミュニティへの貢献  
地域活性案件  
取り組み件数

2023年度  
**87**件

環境負荷低減  
サステナブル素材  
活用案件率

2023年度  
**6.8**%

**100**件

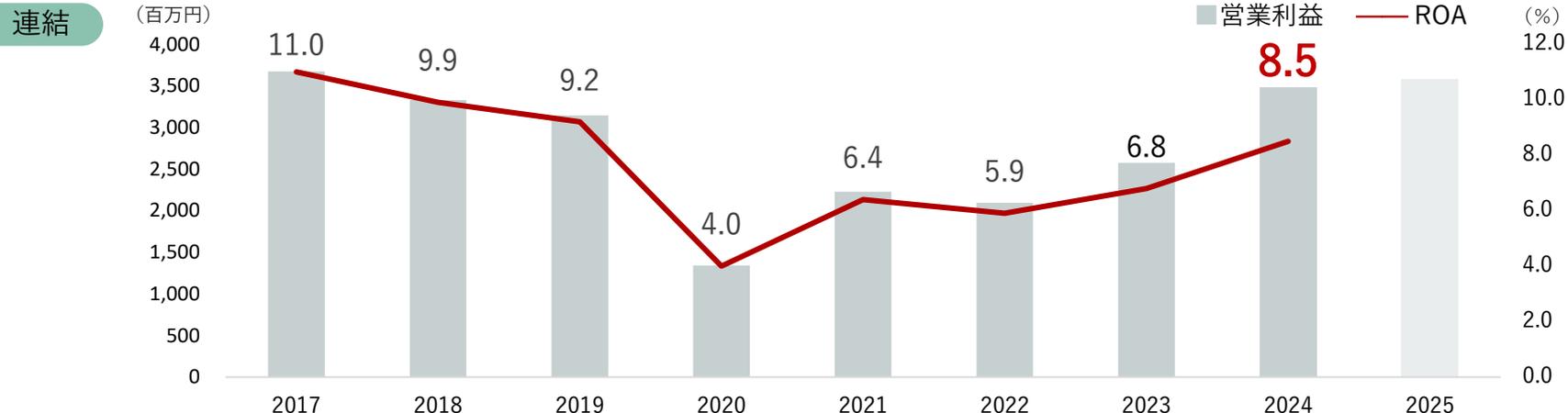
2024年度  
**102**件  
(2023-2024累計)

**30**%

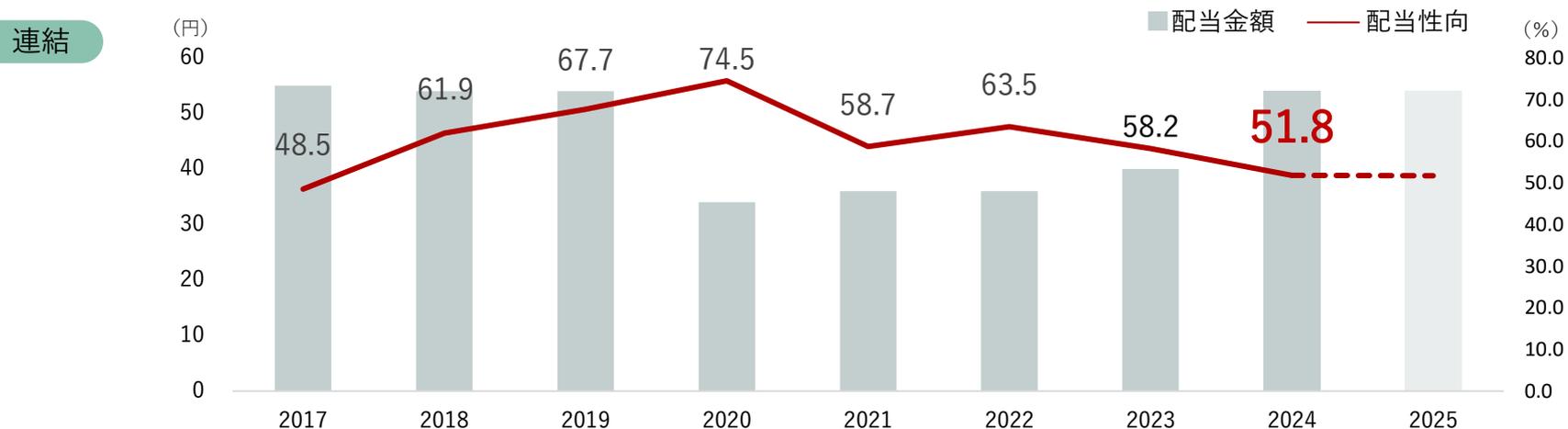
2024年度  
**43.6**%

# 中期経営目標（重要経営指標）の進捗

## ROA（総資産営業利益率）7%



## 配当性向 50%以上



## 沖縄スペース株式会社を設立



### 中長期的な企業成長に向けた3つの取り組み

#### 地域ネットワーク拡大

沖縄の企業・地域社会との  
連携を強化

#### 新たな事業機会の獲得

行政案件や観光等  
新規分野への挑戦

#### 企業価値向上

商業運営・イベント運営等  
提供価値の多角化

## 海外子会社ベトナムの設立を決議



### 海外事業のさらなる拡大

#### グループシナジーの発揮



### ベトナムの成長性

#### ASEAN主要国GDP成長率2025年(予測)

順位	国名	GDP成長率(%)
1	ベトナム	6.5%
2	フィリピン	6.2%
3	カンボジア	6.1%
4	インドネシア	5.1%
5	マレーシア	4.4%

※出所「ビジネス短信」(ジェトロ)

# Agenda

01

2024年度 決算の概要

02

2024年度 事業の概況

03

2025年度 業績予想

04

中期経営計画の進捗

05

資本コストや株価を意識した経営の  
実現に向けた対応について



# 資本コストや株価を意識した経営の実現に向けた対応について（現状認識）

ROE

資本コスト  
5.8%程度

<

ROE  
8.1%

ROEは資本コストを上回る

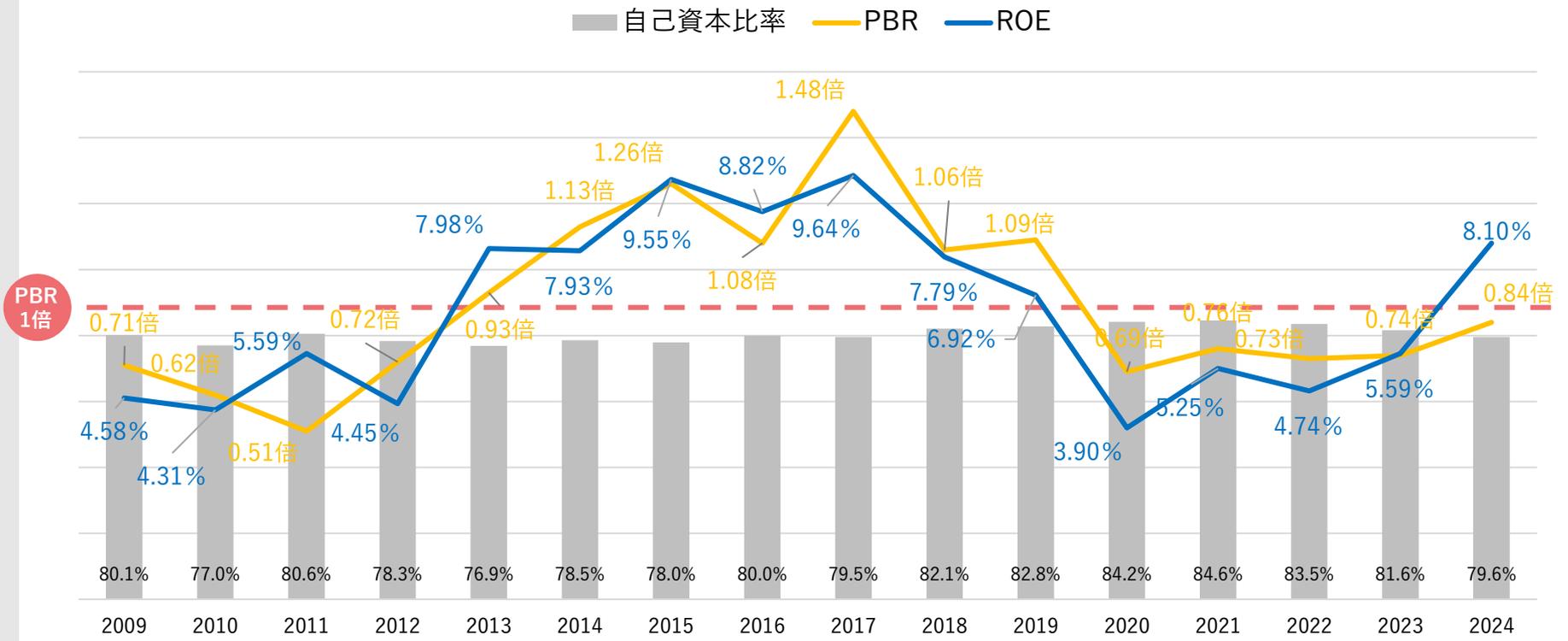
PBR

2023年末  
PBR0.74倍

▶

2024年末  
PBR0.84倍

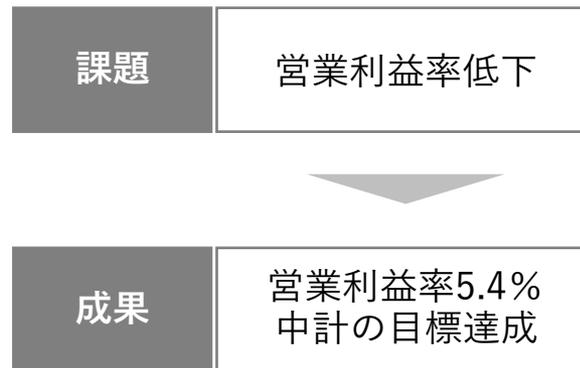
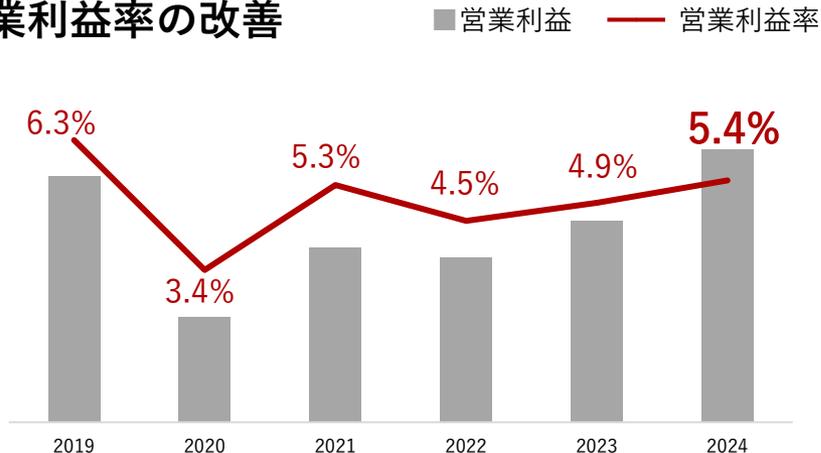
PBRは1倍を下回る



# 取り組みと目標数値（再掲）

課題	要因分析	施策	現中期経営計画期間の目標とKPI
営業利益率の改善	<p>売上総利益率の低下</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・減収</li> <li>・原材料価格の高騰</li> <li>・外注費率の上昇</li> </ul> <p>販管費率の上昇</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・労務費の増加</li> </ul>	<p>事業規模の拡大による増収と原価率の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ソフトプロデュース力の進化</li> <li>・ハードプロデュース力の進化</li> <li>・地域活性への参画</li> <li>・グループシナジーの発揮</li> <li>・業務提携及びM&amp;A</li> </ul> <p>生産性向上による利益率の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・DX投資</li> <li>・人的資本投資（働きがい改革）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業利益率5%</li> <li>・売上高成長率5%</li> <li>・ROA7%</li> <li>・一級建築士資格取得者数</li> <li>・1級建築施工管理技士資格取得者数</li> <li>・新規主要パートナー企業数</li> <li>・公共事業受注件数</li> <li>・MSCとのPM事業連携案件数</li> <li>・SC経営士資格取得者数</li> <li>・有給休暇取得率</li> <li>・資格取得者数</li> <li>・女性管理職・専門職比率</li> </ul>
資本効率の改善	<p>自己資本の積み上げによる高い自己資本比率</p>	<p>資本構成の最適化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増配や自社株買い等株主還元強化によるPBR1倍割れの早期解消</li> <li>・政策保有株の縮減による資産効率の改善</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配当性向50%以上</li> </ul>
IR活動の強化	<p>IR部門の知見と人材不足</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部コンサルタントの活用</li> <li>・IR部門の人材補強</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資家との対話強化</li> </ul>

### 営業利益率の改善



### 資本効率の改善

事業投資	子会社 2 社 (沖縄・ベトナム)
設備投資	本社オフィス改装 IT投資
人材投資	働きがい改革 採用強化

### IR活動の強化

対話	機関投資家との対話強化
開示	定性情報の拡充 英文開示の充実



明日が、笑顔になる空間を。

Space

明日が、笑顔になる空間を。

# SPaCe



IRに関するお問い合わせ

経営管理本部 広報部  
ir\_info@space-tokyo.co.jp

本資料には、現時点で入手可能な情報に基づいた将来に関する見通し、計画に基づく予測が含まれています。社会・経済・業界状況の変動等に関するリスクや不確定要素により実際の業績が記載の予測と異なる可能性がありますことをご了承ください。