

## 2024年12月期 決算説明会要旨

2025年2月14日

### ○トップメッセージ

- ・ 本年1月に代表取締役社長に着任し、早1カ月半ほどが経過しました。1月16日に新しい中期経営計画を公表した直後に株価が大きく下がる局面となり、その後少し戻したものの、なかなか株価に反映してきていないという状況は、大変残念な思いであります。一方で、こうした株価の状況については、アナリスト・投資家・株主の皆様の期待の裏返しと前向きに捉えていきたいとも考えております。一部のメディア様では、期待どおりではないというようなコメントも一部ありました。そういった意味では、今日を皮切りに、私自身がアナリスト・投資家・株主の皆様としっかりと丁寧に対話を繰り返しながら、皆様のお話もよく聞かせていただいて、さらなる企業価値向上に向けた取り組みに反映していきたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

### ○2024年12月期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2024年決算においては分譲マンションの売上、粗利益が増加したこと等により、営業収益は4,637億円と877億円の増収、事業利益は804億円と60億円の増益となりました。
- ・ また、政策保有株式の売却により、特別利益が増加したことで、親会社株主に帰属する当期純利益は大幅に増益となりました。
- ・ この結果、営業収益、営業利益、事業利益、経常利益は過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は9期連続で増益を達成しました。

### ○2024年12月期 貸借対照表（5ページ）

- ・ 貸借対照表についてご説明します。2024年12月期は大規模プロジェクトへの投資や不動産M&Aに伴う固定資産の増加等により、総資産は前期末比1,759億円増加の2兆812億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比1,233億円増加の1兆2,123億円で、D/Eレシオは2.3倍となっております。

### ○財務の状況（7ページ）

- ・ 当社の資金調達においては、従前から借入期間や償還期限の長期化、金利の固定化を進めております。足元の借入金利は上昇傾向ですが、戦略的に返済期限の分散を図ることで、金利上昇の影響をコントロールしてまいります。

### ○販売用不動産の残高（8ページ）

- ・ 販売用不動産の残高は、分譲マンションの販売や投資家向け物件売却が進捗した一方で、物流施設の開発用地等の取得が進んだ結果、前期末比689億円増加の5,679億円となりました。

- ・ 投資家向け売却物件のストックは、総投資額ベースで約 6,950 億円、そこから生み出される想定売却益は約 1,430 億円となっております。また分譲マンションは、ランドバンクを順調に積み増し、約 7,400 戸を確保しております。取得環境が厳しい中においても引き続き様々な工夫を凝らし、着実なストック確保に努めてまいります。

#### ○マーケット環境の認識と今後の方針（10 ページ）

- ・ 建築費については足元においても上昇傾向が継続しております。そのため、用地取得時の想定と比較して、実際の建築費が上昇している物件においては、当初想定収益性を確保すべく、コストマネジメントに注力しております。
- ・ また直近の約 1 年では金利が上昇しておりますが、不動産取引市場における投資家の取得意欲は引き続き底堅く、好調な需要が続いております。今後の動向には注視が必要ですが、当面、キャッシュレートに大きな変化が生じる可能性は低いものと見ております。
- ・ インフレ基調が中長期にわたって持続するならば、コストサイドだけではなくオフィス賃料をはじめとするインカムや物件価格も従来の延長線上にはない価格水準に切り上がっていく可能性があり、不動産を取り巻く環境が大きく変化していくかもしれません。
- ・ これらの機会とリスクを踏まえた上で、各事業において将来の成長にする戦略を立案し、取り組んでまいりたいと思います。

#### ○2025 年 12 月期 通期業績予想（11 ページ）

- ・ 2025 年 12 月期は 2024 年 12 月期より分譲マンションの売上、粗利益の貢献は少なくなりますが、それ以上に投資家向け物件売却による売上、粗利益が増加することにより、営業収益は 5,030 億円と 392 億円の増収、営業利益は 860 億円と 63 億円の増益、事業利益は 855 億円と 61 億円の増益を見込んでおります。
- ・ 中期経営計画においては、2027 年度に事業利益 950 億円の利益目標を掲げる中で、その初年度として、2024 年度を十分に上回る利益成長を目指してまいります。
- ・ 親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、2024 年 12 月期の政策保有株式の売却規模が大きかったことから、2025 年 12 月期は 550 億円と 108 億円の減益になる見込みですが、中計最終年度の 2027 年度に向けては、右肩上がりの利益成長を目指すとともに、後ほどご説明します。配当性向も 40%まで引き上げていくことで、株主・投資家の皆様への期待に応えていきたいと思っております。

#### ○2025 年 12 月期 投資計画（14 ページ）

- ・ 中期経営計画では、2027 年度までの 3 年間で 1 兆 2,800 億円のグロス投資を行う計画を立てましたが、その初年度となる 2025 年度は、資産回転型事業への投資と売却を加速させる計画で、グロス投資額は 3,950 億円、グロス回収額は 3,000 億円を予定しております。
- ・ 回収においては 2024 年度末に 3 物件、固定資産の販売を不動産に振り替えました。これらの資産や政策保有株式についても機動的に売却を推進することで、前期以上の資金回収を見込んでおります。

#### ○事業利益・当期純利益の推移（15 ページ）

- ・ 2025 年度から新中計をスタートし、2027 年度に向けては、事業利益 950 億円の目標に向かって、右肩上がりの利益成長を目指します。
- ・ ビル賃貸においては大規模再開発プロジェクトの竣工、安定稼働による収益貢献は少し先になりますが、賃料増額交渉やホテル物件における歩合賃料の伸長等により、賃貸収益は上昇に転じてくる見通しです。分譲住宅においては足元の計上戸数は減少するものの、富裕層やダブルインカム世帯のニーズは底堅く、粗利益率は高い水準を維持できる見通しです。
- ・ これまで大きく成長してきた投資家向け物件売却では、それぞれのアセットでノウハウが積み上がり、ネットワークも強化されてきているため、好調な不動産取引市場が続く中で、それぞれの強みを生かした投資と回収を行うことで着実に利益成長を遂げていけると考えております。

#### ○株主還元（17 ページ）

- ・ 2024 年 12 月期の株主配当につきましては、前期の 73 円から 22 円増額し、1 株当たり年間 95 円を予定しております。2025 年 12 月期はさらに 2 円増配となる 1 株当たり年間 97 円を予定しており、12 期連続の増配を想定しております。配当性向は 36.7%となる見込みです。
- ・ また今期は 30 億円を上限とする自己株式の取得も予定しており、総還元性向は 42.1%となる見通しです。当社としては利益水準を持続的に高めるとともに、配当性向も引き上げていくことで、株主還元を充実させ、株主投資家の皆様にご期待に応えていきたいという所存でおります。

以上