

○2023年12月期 損益計算書

- ・ 2023年12月期は、ビル事業・住宅事業・アセットサービス事業の各事業セグメントにおける投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加、仲介・駐車場の収益拡大等により、増収増益となりました。
- ・ 営業収益は3,759億円と前期比260億円の増収、営業利益は705億円と前期比60億円の増益、事業利益は744億円と前期比81億円の増益となっています。
- ・ 営業外収益は92億円と持分法投資利益の増加等により前期比29億円の増加、営業外費用は102億円と為替差損の計上、支払利息の増加等により前期比29億円の増加、経常利益は694億円と前期比59億円の増益となりました。
- ・ 特別利益は関係会社出資金売却益の計上等により前期比13億円増加の30億円を計上、特別損失は前期比16億円増加の40億円を計上した結果、親会社株主に帰属する当期純利益は450億円と、前期比20億円の増益となりました。

○2023年12月期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆9,053億円と前期末比1,851億円の増加、有利子負債は1兆890億円と前期末比992億円の増加、純資産は5,080億円と前期末比511億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は26.1%、DEレシオは2.2倍、ネットDEレシオは1.9倍となっております。

○販売用不動産の残高

- ・ 当期は、投資家向け売却用物件や分譲マンションの開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は4,989億円と、前期末比840億円の増加となりました。

○2024年12月期 通期業績予想

- ・ 今期の通期業績予想については、分譲マンションの売上・粗利益の増加等により、営業収益4,950億円、営業利益750億円、事業利益770億円、経常利益670億円、親会社株主に帰属する当期純利益は480億円と9期連続の増益を見込んでおります。
- ・ 今期は年間4,400億円の投資を計画しております。大規模再開発への投資で、1,000億円を超える水準を予定していることなどから、過去実績よりも多いキャッシュアウトを見込んでいます。分譲マンション・投資家向け売却用物件への新規投資等については、これまでどおりマーケットの状況を注視しつつ、積極的に推進してまいります。

○株主還元

- ・ 当期の一株当たり配当金は、前期の65円から8円増配し、年間73円を予定しております。また、今期は、6円増配となる年間79円、配当性向34.4%を予定しており、11期連続の増配を予定しております。

○ビル事業

- ・ 当期は、投資家向け物件売却の売上が増加したこと等により、営業収益は 1,552 億円と前期比 101 億円の増収、ビル賃貸における費用の増加等により、営業利益 384 億円と前期比 24 億円の減益、事業利益 401 億円と前期比 10 億円の減益となりました。投資家向け物件売却については、9 物件、営業収益で 382 億円、売却益として 103 億円計上しております。
- ・ 12 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 28,227 円、95.8%となっており、引き続き高水準を維持しております。
- ・ 投資家向け売却用の物件の取得については、今期は物流施設ほか合計 11 件の新規プロジェクト、竣工済みの収益物件 3 件の取得が新たに決定しており、総投資額ベースで約 4,200 億円までストックが拡大しております。
- ・ ビル事業セグメントの今期予想については、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は 2,010 億円と 457 億円の増収、ビル賃貸における費用の増加が見込まれるものの、物件売却益の増加等により、営業利益は 425 億円と 40 億円の増益、事業利益は 425 億円と 23 億円の増益を見込んでおります。なお、ビル事業における投資家向け物件売却については、営業収益で 800 億円、売却益として 190 億円を想定しております。

○住宅事業

- ・ 当期は、投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益は 1,341 億円と前期比 27 億円の増収、営業利益・事業利益は 271 億円と前期比 38 億円の増益となっております。投資家向け物件売却については、9 物件、営業収益で 201 億円、売却益として 68 億円計上しております。
- ・ 分譲マンション計上戸数は 1,058 戸、粗利益率は 33.4%で着地しました。竣工在庫は前期末から 6 戸増加し、181 戸となっております。
- ・ ランドバンクは今期計上予定の 1,740 戸を含めて約 7,600 戸確保しております。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、当期、8 件の新規プロジェクトの取得が決定しており、総投資額ベースで約 750 億円までストックが拡大しております。
- ・ 住宅事業セグメントの今期予想については、分譲マンションの売上・粗利益の増加等により、営業収益は 2,120 億円と 778 億円の増収、営業利益・事業利益は 335 億円とそれぞれ 63 億円の増益を見込んでおります。なお、今期の分譲マンション計上戸数は 1,740 戸、粗利益率は 28%を想定。今期計上予定戸数に対する期首時点の契約進捗率は 85%、投資家向け物件売却については、営業収益で 125 億円、売却益は 20 億円を想定しております。

○アセットサービス事業

- ・ 当期は、買い取り仲介・バリューアッドを手掛けているアセットソリューションにおいて投資家向け物件売却が増加したこと、仲介・駐車場の収益が拡大したこと等により、営業収益は 638 億円と前年同期比 135 億円の増収、営業利益・事業利益は 129 億円と前期比 55 億円の増益となりました。なお、アセットソリューションにおける物件売却では、営業収益 254 億円、売却益として 71 億円計上しております。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 237 億円と前期比 17 億円の増収となりました。駐車場の管理車室数は 82,542 車室と、前期末比 2,485 車室増加しました。駐車場事業は、中長期的にみて成

長機会があると捉えており、引き続き強化してまいります。

- ・ 「アセットサービス事業」の今期予想については、仲介・駐車場の収益拡大を見込むものの、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の減少等により、営業収益は 600 億円と 38 億円の減収、営業利益・事業利益は 90 億円とそれぞれ 39 億円の減益を見込んでおります。なお、アセットソリューションにおける物件売却では、営業収益で 210 億円、売却益は 30 億円を想定しております。

○その他

- ・ 当期は、クオリティライフ事業において、保育事業および人材派遣事業の運営子会社の株式を譲渡した影響等により、営業収益は 227 億円と前期比 4 億円の減収、営業利益は 22 億円と前期比 3 億円の減益、海外事業の持分法投資損益の増加等により、事業利益は 44 億円と前期比 4 億円の増益となりました。
- ・ 「その他事業」の今期予想については、ファンド事業の収益増加を見込むものの、クオリティライフ事業における上記 2 社の株式譲渡による影響、海外事業の費用増加等により、営業収益は 220 億円と 7 億円の減収、営業利益は 20 億円と 2 億円の減益、事業利益は 40 億円の利益と前期比 4 億円の減益を見込んでおります。

以上