

2023年12月期 決算説明会要旨

2024年2月16日

○2023年12月期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2023年度決算においては、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、営業収益は3,759億円と260億円の増収、事業利益は744億円と81億円の増益となりました。
- ・ この結果、営業収益は7期連続で過去最高を更新、親会社株主に帰属する当期純利益は8期連続で増益を達成しました。

○2023年12月期 貸借対照表（5ページ）

- ・ 2023年12月期は、投資家向け売却用物件や分譲マンションへの投資に伴う販売用不動産の増加等により、総資産は前期末比1,851億円増加の1兆9,053億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比992億円増加の1兆890億円、DEレシオは2.2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。足許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実施しているため、支払利息の上昇幅は抑制的であると捉えております。

○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・分譲マンションの開発用地等の取得が進んだ結果、前期末比840億円増加の4,989億円となりました。
- ・ 投資家向け売却用物件のストックは、総投資額ベースで約5,600億円、そこから生み出される想定売却益は約980億円となっています。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7,600戸確保しております。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許においても上昇傾向が継続しております。そのため、従来の説明と同様ではありますが、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、金利は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、キャップレートに大きな変化が生じる可能性は低いものとみております。

○2024年12月期 通期業績予想（11ページ）

- ・ 今期は、分譲マンションの売上、粗利益が大幅に増加すること等により、営業収益は 4,950 億円と 1,190 億円の増収、営業利益は 750 億円と 44 億円の増益、事業利益は 770 億円と 25 億円の増益を見込んでおります。親会社株主に帰属する当期純利益は 480 億円と 29 億円の増益を見込んでおります。

○事業利益・当期純利益の推移（14ページ）

- ・ 上段のグラフにありますとおり、2023年度の事業利益は 744 億円、親会社株主に帰属する当期純利益は 450 億円と、中計の利益目標を 1 年前倒しで概ね達成したと言える水準まで伸ばすことができました。現中計をスタートした 2020 年度以降、想定以上の利益成長を続けることができた背景について、中計策定当初の想定とその後の変遷をふまえて、ご説明します。
- ・ 下段の表、左側にありますとおり、中計策定当初はビル賃貸や分譲マンションはおおむね横ばいを維持、仲介、ファンド、駐車場、海外事業などその他分野と、セグメントをまたぐ投資家向け物件売却は利益成長を見込む想定でした。ご承知のとおり、現中計開始後、コロナ禍や欧米の経済再開に伴う物価上昇、金利上昇など、外部環境は激しく変化してきました。そのような環境変化のもと、ビル賃貸、海外、駐車場事業の業績は想定よりも下回る状況となりましたが、それらの影響を上回る水準で分譲マンション事業や投資家向け物件売却の業績を大きく伸ばすことができたのが、足元の会社全体の業績が好調な要因と認識しております。
- ・ 2024 年度の事業利益は、中計の利益目標を上回る事業利益 770 億円を想定しており、着実に利益成長を続けまいりたいと思います。

○主な指標の推移（15ページ）

- ・ ROE は、2023 年度の 9.6%に続き、2024 年度も 9%台半ばを狙える状況にあり、指標として示した 8~10%のなかでも高いレンジで推移させることができています。また、財務指針として示している DE レシオ、有利子負債・イービター倍率の今期末の水準は、それぞれ 2 倍前半、12 倍弱で着地すると見ており、財務規律についても健全な状況を保つことができています。
- ・ 右上にあります、一株当たり当期純利益については、229 円と当初想定 の 215 円を上回る水準を見込んでおり、株主・投資家の皆様の期待に応えるべく、資本効率・財務規律を意識しながら、利益成長を続けてきております。
- ・ 中計最終年度である 2024 年度の各種数値が見えつつあるなか、次期中計期間となる 2025 年度以降も企業として求められる成長を続けてまいりたいと考えております。将来の利益成長の柱となる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、まだ少し先の予定となります。また、分譲マンションの計上戸数については 2024 年度と比べると当面、減少することも見えてきていますので、2025 年度以降は、投資家向け物件売却の取り組みを一層強化することで、持続的な利益成長を果たしていくことを、現時点では想定しています。

○株主還元（16 ページ）

- ・ 2023 年 12 月期の株主配当につきましては、前期の 65 円から 8 円増額し、一株当たり年間 73 円を予定しております。また、今期はさらに 6 円増配となる、一株当たり年間 79 円を予定しており、11 期連続の増配を想定しております。なお、配当性向は 34.4%となる見込みです。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・投資家の皆様のご期待に応えていきたいという所存です。
- ・ 建築費や国内金利のさらなる上昇リスク等、市場環境の変化に注視が必要な状況ではありますが、今後も、社会課題の解決と企業としての成長をより高い次元で両立していくことで、株主・投資家の皆様をはじめ、すべてのステークホルダーに高い満足いただけるよう努めてまいりますので、引き続きご支援賜りますよう、よろしくお願いいたします。

以上