

○2026 年 12 月期第 1 四半期 損益計算書

- ・ 当第 1 四半期は、分譲マンションの売上・粗利益が減少したこと等により減収減益となりましたが、通期業績予想に対しては概ね想定線で進捗しています。
- ・ 営業収益は 986 億円、と前年同期比 280 億円の減収、営業利益は 126 億円、と同 110 億円の減益、事業利益は 123 億円と、同 120 億円の減益となりました。いずれも通期予想に対する進捗率はそれぞれ 19%、13%、12%となっています。
- ・ 営業外収益は 19 億円と、為替差益の増加等により前年同期比 2 億円の増益、営業外費用は 53 億円と、持分法による投資損失の増加等により、前年同期比 5 億円の増加、この結果、経常利益は 92 億円と、前年同期比 113 億円の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は 57 億円と、前年同期比 86 億円の減益となりました。
- ・ いずれも第 1 四半期時点での進捗率は高くありませんが、今期は、分譲マンションの計上が下期に集中していることに加え、利益成長の中心となる投資家向け物件売却も第 2 四半期以降に本格化する見込みであることから、通期予想に対しては想定範囲内です。
- ・ 足元の不動産市況は、金利上昇や地政学リスクなどの不確実性はあるものの、オフィス賃貸・売買市場・分譲マンションともに大きな変動はみられず、引き続き堅調な状況が続いています。こうした環境もふまえ、通期業績予想の達成に向けては、現時点で特段の懸念はありません。

○2026 年 12 月期第 1 四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は 2 兆 3,885 億円と、前期末比 1,158 億円の増加、有利子負債は 1 兆 4,691 億円と、前期末比 1,236 億円の増加、純資産は 6,036 億円と、前期末比 4 億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は 24.8%、DE レシオは 2.5 倍、ネット DE レシオは 2.3 倍となっております。

○販売用不動産残高

- ・ 当第 1 四半期は、投資家向け売却用物件の開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は 6,584 億円と、前期末比 463 億円の増加となりました。

○ビル事業

- ・ 当第 1 四半期は、「TOFROM YAESU TOWER」の竣工等に伴う一時的な費用は発生したものの、投資家向け物件売却の増加により、営業収益 529 億円と、前年同期比 154 億円の増収、営業利益 108 億円と、前年同期比 14 億円の増益、事業利益 108 億円と、前年同期比 13 億円の増益となりました。
- ・ 投資家向け物件売却については、2 物件、営業収益で 204 億円、売却益として 44 億円を計上しております。
- ・ 売買マーケットは引き続き買い手の需要が堅調で、良好な環境が続いています。期首の計画通り、上期においては利益ベースで 40%まで進捗する見通しです。

- ・ 3 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 29,812 円、98.8%となっており、引き続き高水準を維持しております。
- ・ なお、当第 1 四半期より、保有オフィスビル棟数、平均賃料、稼働率の算出対象および定義を見直しております。具体的には、竣工後 1 年未満の物件を算出対象から除外することとし、平均賃料につきましても、賃貸借契約ベースでの賃料単価での表示に変更しております。
- ・ 投資家向け売却用の物件としては、物流施設 4 件、ホテル 1 件、商業施設 3 件、の計 8 件を新たに取得し、アセットタイプやエリアの多様化を図りながら順調に投資を進めています。総投資額ベースで約 6,500 億円までストックが拡大し、売却用のパイプラインは着実に積み上がっています。

○住宅事業

- ・ 当第 1 四半期は、分譲マンションの計上戸数および平均単価の減少等により、営業収益は 250 億円と、前年同期比 463 億円の減収、営業利益、事業利益は 28 億円と、前年同期比 118 億円の減益となっております。
- ・ なお、住宅セグメントにおける投資家向け物件売却は下期を計画しており、第一四半期での計上はありません。
- ・ 第 1 四半期の分譲マンション計上戸数は 235 戸、粗利益率は計上物件ミックスの関係で 25.5% となりましたが、引き続き好調な水準を維持しています。なお、下期以降に高い粗利率の案件の計上を見込んでいることから、通期予想の 33.0%に向けた計画線上で推移しています。
- ・ また、販売状況は好調に推移しており、第 1 四半期末の契約進捗率は、通期計上予定戸数 950 戸に対して、期首の 63%から 80%まで着実に積みあがっています。
- ・ ランドバンクは 7,300 戸と水準は横ばいとなっていますが、新規取得は第 1 四半期も着実に進捗しています。そのうえで、中長期視点での戦略的シェアアウトを並行して進めているため、結果としてこの水準となっています。引き続き、都心部を中心とした厳選投資を進めてまいります。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、第 1 四半期では、2 件の新規プロジェクトを取得し、ストックは総投資額ベースで約 1,150 億円となっております。

○アセットサービス事業

- ・ 当第 1 四半期は、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売上・粗利益が増加したものの、仲介事業の収益が減少したこと等により、営業収益は 152 億円と、前年同期比 31 億円の増収、営業利益・事業利益は 20 億円と前年同期比 4 億円の減益となりました。なお、仲介事業の進捗は通期予想に対して 20%ですが、3 月末時点の「成約ベース」では約 40%まで進捗しており、実態としては順調に推移しています。
- ・ また、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 51 億円、売却益として 7 億円計上しております。
- ・ 駐車場事業における営業収益は、前年同期比同水準の 61 億円となりました。駐車場の管理車室数は 91,404 車室と前期末比で 246 車室減少していますが、季節性による一時的な要因によるものです。引き続き拡大に向けた取り組みを進めており、車室数の積み上げを図っていきます。

○その他事業

- ・ 当第 1 四半期は、前期に計上したファンド事業における報酬増加の反動、及び海外事業の投資先行フェーズにおける持分法投資損失の計上等により、営業収益は 53 億円と、前年同期比 2 億円の減収、事業利益は-0 億円と、前年同期比 12 億円の減益となりました。

以上