

○2023年12月期第3四半期 損益計算書

- ・ 当第3四半期累計では、投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により減収減益となりました。
- ・ 営業収益は2,381億円、前年同期比302億円の減収、後ほど説明する修正後の通期予想に対する進捗率は64%となりました。営業利益は430億円と前年同期比119億円の減益、修正予想に対する進捗率は64%、事業利益は464億円と前年同期比115億円の減益、修正予想に対する進捗率は65%となりました。各利益項目の修正予想に対する進捗率は、やや低い水準ですが、これは、第4四半期に投資家向け物件売却が集中することによるものです。
- ・ 営業外収益は71億円と、前年同期比で横ばい、営業外費用は64億円と、支払利息の増加等により、前年同期比9億円の増加、経常利益は438億円と、前年同期比128億円の減益、親会社株主に帰属する四半期純利益は290億円と、前年同期比103億円の減益となりました。

○2023年12月期第3四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は1兆8,676億円と、前期末比1,475億円の増加、有利子負債は1兆747億円と、前期末比849億円の増加、純資産は4,902億円と、前期末比333億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は25.7%、DEレシオは2.2倍、ネットDEレシオは2.1倍となっております。

○2023年12月期 通期業績予想の修正

- ・ 当期は、第3四半期まで経過したなか、ビル賃貸、分譲マンション、アセットサービス事業における投資家向け物件売却等が好調に推移していることを踏まえ、売却対象物件の見直しを実施することとし、業績予想を修正しました。
- ・ 修正後の通期業績予想は、期首公表時と比較して営業収益が3,750億円と、380億円の減少、営業利益は675億円と、15億円の増加、事業利益は720億円と、10億円の増加、経常利益は685億円と、15億円の増加、親会社株主に帰属する当期純利益は450億円と、5億円の増加を見込んでいます。

○2023年12月期 配当予想の修正

- ・ 当期の業績予想を上方修正したことに伴い、期末配当を前回予想から1円増配となる1株当たり37円に修正しました。これにより、年間の配当予想は前回予想から1円増額となる1株当たり73円となり、10期連続での増配を計画しております。

○ビル事業

- ・ 当第3四半期累計では、投資家向け物件売却の売上・粗利益が減少したこと等により、営業収益は920億円と、前年同期比226億円の減収、営業利益は246億円と、前年同期比89億円の減益、事業利益は248億円と、前年同期比88億円の減益となりました。

- ・ 投資家向け物件売却については、2 物件、営業収益で 57 億円、売却益として 22 億円計上しております。
- ・ 通期では、投資家向け物件売却の売上増加が見込まれるものの、ビル賃貸におけるコストの増加等により、増収減益となる見通しです。
- ・ 9 月末時点の平均賃料については、坪単価 28,023 円と、引き続き高水準を維持しております。稼働率については、95.8%とやや低下しましたが、主要なオフィスビルで埋め戻しが進んでいるため、12 月末にかけては改善が進むものと想定しています。
- ・ 投資家向け売却用の物件取得については、当期は物流施設ほか合計 8 件の新規プロジェクト、竣工済みの収益物件 2 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。

○住宅事業

- ・ 当第 3 四半期累計では、投資家向け物件売却による売上・粗利益が減少したこと等により、営業収益は 881 億円と、前年同期比 115 億円の減収、営業利益・事業利益は 173 億円と、前年同期比 36 億円の減益となっております。
- ・ 投資家向け物件売却については、賃貸マンション 1 物件、営業収益で 19 億円、売却益として 4 億円計上しております。
- ・ 通期では、投資家向け物件売却による売上・粗利益の増加等により、増収増益となる見通しです。
- ・ 分譲マンションの計上戸数は 712 戸、粗利益率は 35.4%と引き続き好調な水準を維持しております。分譲マンションの販売状況は引き続き好調に推移しており、通期予想について粗利益率を 31%から 33%に修正、あわせて当期計上予定戸数を 1,060 戸から 1,050 戸に修正しました。竣工在庫は 6 月末から 53 戸減少し 72 戸となりました。第 3 四半期末時点の契約進捗率は、修正後の通期計上予定戸数 1,050 戸に対して 97%となっております。
- ・ ランドバンクは前期末から 600 戸積み増し、当期計上予定の 1,050 戸を含めて約 8,500 戸となりました。
- ・ 投資家向けの賃貸マンションについては、当期、5 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。

○アセットサービス事業

- ・ 当第 3 四半期累計では、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ける投資家向け物件売却の売上、および駐車場事業の収益が増加したこと等により、営業収益は 402 億円と、前年同期比 32 億円の増収、営業利益・事業利益は 72 億円と、前年同期比 17 億円の増益となりました。
- ・ 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 123 億円、売却益として 35 億円計上しております。
- ・ 駐車場事業は、営業収益 175 億円と、前期比 14 億円の増収となりました。
- ・ アセットサービス事業全体の通期予想については、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増加、駐車場の収益拡大等により、増収増益の見通しです。
- ・ 駐車場の管理車室数は 82,287 車室と、前期末比 2,230 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。

○その他

- ・ 当第3四半期累計では、クオリティライフ事業におけるリゾート施設の収益増加により、営業収益は178億円と、前年同期比7億円の増収となりましたが、ファンド事業における前期の一時的な報酬の影響等により営業利益は19億円と、前年同期比2億円の減益、事業利益は50億円と、前年同期比横ばいとなりました。
- ・ なお、6月の東京建物キッズ株式会社の株式譲渡につづき、10月には介護士の人材派遣業を手掛ける東京建物スタッフィング株式会社の株式を譲渡しました。当社業績に与える影響は軽微ですが、中期経営計画に掲げているとおり、今後も事業ポートフォリオの最適化を進めて、企業価値の更なる向上を図ってまいります。
- ・ その他の事業全体の通期予想については、ファンド事業の収益減少が見込まれるものの、海外事業の持分法投資利益の増加等により、減収増益の見通しです。

以上