

2023年2月16日

○2022年12月期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2022年12月期決算においては、分譲マンションの売上、粗利益の増加に加え、海外事業における持分法投資利益の計上等により、営業収益は3,499億円と94億円の増収、事業利益は663億円と183億円の増益となりました。
- ・ この結果、営業収益は6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7期連続で増益を達成いたしました。

○2022年12月期 貸借対照表（5ページ）

- ・ 2022年12月期は、物流施設、商業施設、分譲マンションの開発用地の取得等に伴い、販売用不動産が増加したこと等により、総資産は前期末比693億円増加の1兆7,201億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比329億円増加の9,897億円で、D/Eレシオは2.2倍となっております。

○財務の状況（7ページ）

- ・ 長期信用格付について、当社の戦略や業績、今後の見通し等が評価され、2021年にシングルAへの格上げが実現しており、現在も財務の健全性を十分に保つことができいております。
- ・ 市場金利については上昇傾向ですが、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。また、戦略的に返済期限の分散を実施しており、現下の金利上昇トレンドが、当社業績に与える影響は限定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・商業施設・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706億円増加の4,149億円となりました。
- ・ 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5,000億円、そこから生み出される想定売却益は約930億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7,900戸確保しております。
- ・ 取得環境が厳しい中においても、引き続きさまざまな工夫を凝らし、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）

- ・ 建築費や金利の動向等、当社事業全体に影響を及ぼす事象について注視が必要と認識しております。

- ・ 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、金利の上昇局面においては、不動産取引市場の動向に注目が集まりますが、投資家の取得意欲は2022年の年間を通じて引き続き旺盛であり、好調な需要が続きました。足元の環境下においても、キャップレートに大きな変化は見られませんが、今後の動向には注視が必要と認識しております。
- ・ 一方、各セグメントの状況について、特に住宅事業は分譲マンションの販売好調が続いており、当面は安定的な収益貢献が見込まれます。ビル事業、住宅事業を中心に、働き方・住まい方の多様なニーズに応えるべく、新しい商品企画を日々推進しております。
- ・ アセットサービス事業においては、コロナウイルスの感染拡大の影響を大きく受けた駐車場事業の収益回復が続いており、2023年12月期も利益成長を見込めると考えております。

#### ○2023年12月期 通期業績予想（11ページ）

- ・ 2023年12月期は、ビル事業における投資家向け物件売却の増加、海外事業における持分法投資利益の増加等により、営業収益は4,130億円と630億円の増収、営業利益は660億円と15億円の増益、事業利益は710億円と46億円の増益を見込んでおります。
- ・ また、親会社株主に帰属する当期純利益は445億円と14億円の増益を見込んでおり、持続的な利益成長をお示したいと考えております。

#### ○事業利益のセグメント別内訳（12ページ）

- ・ 表の上段は、事業利益のうち、投資家向け物件売却を除く数字をお示ししています。2023年12月期において、駐車場や海外事業において増益が見込まれるものの、ビル事業における賃貸収入の減少や分譲マンションの粗利益の減少等により、減益を見込んでおります。
- ・ ビル事業は減益幅が大きいです。再開発事業の進展に伴う既存ビルのテナント退去、一棟貸ししていたビルのテナントの退去の影響のほか、各種コストの増加を織り込んでおります。
- ・ 一方、投資家向け物件売却の利益については、表下段の通りであり、2023年12月期はビル事業を中心に大幅な増益となる見込みです。従前からご説明してきました通り、2023年12月期は投資家向け物件売却を例年以上に推し進めることにより、利益成長を果たしていくと考えてございます。

#### ○2023年12月期 投資計画（13ページ）

- ・ 2023年12月期の投資計画については、開発が進む分譲マンションや物流施設プロジェクトへの建築費の支出等を中心に、ページ右側記載の通り、合計2,900億円の投資を計画しております。

#### ○事業利益・当期純利益の推移（14ページ）

- ・ 下段の表には、ビルの賃貸、住宅の分譲など、主な分野における現中計策定当初の利益成長の想定と、足元の進捗をお示ししております。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の分野と、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。

- ・ ご承知の通り、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、各事業の進捗状況は当初想定と異なる部分もございますが、事業別のリスクと機会の特性を生かし、うまく補完しながら全体業績を伸ばすことができていると認識しております。
- ・ 中計ターゲットイヤーである 2024 年度の利益について、セグメント別の内訳は当初の想定から変動することになるかと思いますが、引き続き事業環境の変化に柔軟かつ機動的に対応し、着実に右肩上がりの利益成長を続け、事業利益 750 億円の達成を目指してまいります。

#### ○株主還元（16 ページ）

- ・ 2022 年 12 月期の株主配当につきましては、昨年 8 月に修正公表した 62 円から、さらに 3 円増額し、1 株当たり年間 65 円を予定しております。
- ・ また、2023 年 12 月期はさらに 7 円増配となる、1 株当たり年間 72 円を想定しており、10 期連続の増配を想定しております。配当性向は 33.8%となる見込みであり、当社としてはこれまでの実績よりも一段高い水準を実現することで、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ございます。
- ・ 国内金利の上昇リスク等、市場環境の変化に注視が必要な状況ではありますが、ステークホルダーの皆様さらに当社を信頼していただけるよう、まずは 2023 年 12 月期の業績予想でお示している内容を着実に達成してまいりたいと思います。継続的な企業価値の向上を実現してまいりますので、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