

2023年12月期第2四半期 決算説明会要旨

2023年8月14日

○2023年12月期第2四半期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2023年度第2四半期決算においては、分譲マンションおよび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1,796億円と353億円の減収、事業利益は379億円と132億円の減益となりました。
- ・ ビル賃貸、分譲マンション、駐車場事業等においては、期首の想定以上に好調に推移しており、事業利益ほか各利益項目の通期業績予想に対する進捗率は、いずれも50%を上回っております。今年度後半には、通期業績予想の達成に向けて、投資家向け物件売却を加速させていく予定です。

○2023年12月期第2四半期 貸借対照表（6ページ）

- ・ 第2四半期末時点の総資産は、投資家向け売却用物件や分譲マンション等への投資に伴い、販売用不動産が増加したこと等により、前期末比648億円増加の1兆7,850億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比278億円増加の1兆176億円で、DEレシオは2.1倍となっております。

○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458億円増加の4,607億円となりました。
- ・ 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5,400億円、そこから生み出される想定売却益は約950億円となっています。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8,300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、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 of 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、金利の上昇基調が続いておりますが、不動産取引市場における投資家の取得意欲は、2023年に入ってから引き続き旺盛であり、好調な需要が続いております。足許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してまいります。

○株主還元（13 ページ）

- ・ 今期の株主配当につきましては、期首の予想のとおり、前期の 65 円から 7 円増配となる、一株当たり年間 72 円を予定しており、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思っております。

○企業価値向上に向けた取り組み（14、15 ページ）

- ・ 当社では、現中計において「資本効率を意識した経営」を掲げており、ROA の向上と D/E レシオの適切なコントロールによって、ROE の目標として 2024 年度に 8~10%を目指しております。
- ・ 2022 年度の ROE は 10%に達しており、CAPM（キャップエム）を用いて推計した株主資本コストを十分に上回る水準となっています。
- ・ 一方、PER は足許では低い水準にとどまっており、結果として、PBR が 1 倍を下回る水準が続いていることから、PER の改善につながる対応を図っていくことが必要と認識しております。
- ・ 株主価値・企業価値の向上に向けて、ROE を維持・向上させつつ、業績の安定性を高めるとともに、成長期待を一層醸成することによって、株式市場からの評価を高め、PER の改善、株主資本コストの低減につなげてまいりたいと考えております。
- ・ 「ROE の維持・向上」については、各事業における利益率や資本効率の向上、バランスシートの適切なコントロールを実践することによって、中計の ROE 目標を着実に達成するとともに、中計期間以降も同水準以上の ROE の実現を目指してまいります。
- ・ 「株主資本コストの低減」については、投資家の皆様との積極的な対話、ESG 経営の高度化、株主還元の強化を通じて、市場の信頼を高め、期待感の醸成につなげていきたいと思っております。
- ・ 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をいただけるよう努めてまいります。

以上