

2024年8月13日

○2024年12月期第2四半期 損益計算書（4ページ）

- ・ 2024年度第2四半期決算においては、分譲マンションの売上・粗利益が増加したこと等により、営業収益は2,776億円と979億円の増収、事業利益は520億円と140億円の増益となりました。

○2024年12月期第2四半期 貸借対照表（5ページ）

- ・ 第2四半期末時点の総資産は、大規模再開発プロジェクトへの投資に伴う固定資産の増加等により、前期末比1,210億円増加の2兆263億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比937億円増加の1兆1,827億円で、DEレシオは2.2倍となっております。

○販売用不動産の残高（7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、投資家向け売却用物件や、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306億円増加の5,296億円となりました。
- ・ 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6,500億円、そこから生み出される想定売却益は約1,070億円となっています。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（9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、金利については、日銀による政策金利の引上げもあり、今後も動向に注視が必要ですが、足元においては、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。
- ・ 表の右上に記載しましたとおり、オフィスビルの市況は改善傾向が進んでおり、賃料水準についても上昇期待が高まっていると捉えております。当社においても、保有ポートフォリオの競争力の高さを活かして、賃料増額交渉に注力してまいります。

○通期業績予想の修正（10 ページ）

- ・ 今期は、期首公表時点で、ビル事業は投資家向け物件売却を除くと、各種コストの増加などを見込み前期比減益、住宅事業はマンション分譲の業績が伸びることなどから増益を見込んでスタートしました。
- ・ 第 2 四半期が終了した時点で、ビル事業においてはホテルをはじめ、稼働が好調に推移しています。また、各種コストを想定よりも抑制できる見込みです。住宅事業においては、分譲マンションの販売好調を受けて販管費を想定よりも抑制することができています。これらをふまえ、通期業績予想を修正いたしました。
- ・ 修正後の通期業績予想は、期首公表の予想数値と比較して営業収益は減少するものの、営業利益、事業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益はいずれも増加する見通しです。
- ・ なお、今期は政策保有株式の売却を加速させていくこととし、修正予想においても特別利益の増加を見込んでおります。政策保有株式の縮減に関する具体的な目標水準については現在検討中のため、決定次第、開示させていただきます。

○株主還元（12 ページ）

- ・ 今期の配当予想については、業績予想の上方修正に伴い、期末配当を前回予想から 1 円増額となる 1 株当たり 43 円に修正いたしました。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 80 円となり、11 期連続の増配を計画しております。

○主な指標の推移（14 ページ）

- ・ ROE は、2023 年度の 9.6%に続き、今期も 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・イービッ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、232 円と中計当初の想定、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。
- ・ 現在、当社では次期中計の議論を進めている最中であり、事業ポートフォリオのありべき姿、資産ポートフォリオの最適構成、政策保有株式の縮減目標の具体化、株主還元方針のほか、各事業の戦略、人的資本強化やガバナンスの高度化など、多岐にわたるテーマに焦点を当てて検討をしております。できる限り、早めに次期中計の骨子をお示しできればという思いをもって検討を進めておりますが、社外取締役も交えて議論を尽くしている段階のため、今回は骨子の開示を見送ることとしました。
- ・ 株主、投資家の皆様とは私自身、個別面談やスモールミーティングへの参加、海外出張を通じて対話を重ねさせていただいております。また、CFO や IR 担当からも定期的に

フィードバックを受けており、今後の方針検討に参考にさせていただいております。今後も皆様との対話を重ねつつ、次期中計については企業価値の向上に資するものにするべく、中身を練り上げていきます。準備が整い次第、公表してまいりたいと思いますので、発表まで、今しばらくお待ちいただければと思います。

- ・ 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