

2025 年 8 月 8 日

○2025 年 12 月期第 2 四半期 損益計算書

- ・ 当第 2 四半期は、ビル賃貸・施設運営収益は着実に伸長しているものの、前期にブリリアタワー島等を中心に、高価格帯の分譲マンションの収益を大きく計上した反動により、減収減益となりました。なお、第 2 四半期までの事業活動により、足元におけるビル賃貸等の収益伸長の見通しに加え、下期に計画する投資家向け物件売却の収益計上確度が高まっていることから、通期業績予想については修正ございません。
- ・ 営業収益は 2,087 億円、前年同期比 688 億円の減収、営業利益は 340 億円と前年同期比 172 億円の減益、通期予想に対する進捗率は 40%、事業利益は 344 億円と前年同期比 157 億円の減益、通期予想に対する進捗率は 40%となりました。
- ・ 営業外収益は 29 億円と、為替差益の減少等により、前年同期比 33 億円の減少、営業外費用は 90 億円と前年同期比 3 億円の減少、経常利益は 279 億円と、前年同期比 202 億円の減益、親会社株主に帰属する中間純利益は 205 億円と、前年同期比 111 億円の減益となりました。

○2025 年 12 月期第 2 四半期 貸借対照表

- ・ 総資産は 2 兆 2,052 億円と、前期末比 1,239 億円の増加、有利子負債は 1 兆 3,492 億円と、前期末比 1,368 億円の増加、純資産は 5,555 億円と、前期末比 80 億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は 24.7%、DE レシオは 2.5 倍、ネット DE レシオは 2.2 倍となっております。第 2 四半期までの状況において、有利子負債や現金がやや増加傾向にありますが、これは今後の金利上昇を見据えた先行的な資金調達を進めた結果の一過性の事象とご認識ください。なお、期末に向けては、手元のキャッシュと回収した資金をベースに投資を行う計画としており、期末時点では純利益の積み上げも含め、2.4 倍の水準は維持できる見通しです。

○販売用不動産残高

- ・ 当第 2 四半期累計では、投資家向け売却用物件の開発用地等の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は 5,890 億円と、前期末比 198 億円の増加、投資家向け物件における意思決定ベースでの総投資額は 7,750 億円と、前期末比 800 億円の増加となりました。また総投資額に対する想定売却益は約 1,500 億円に達しております。

○投資進捗

- ・ 当第 2 四半期累計における、キャッシュアウトベースでの投資額は 1,651 億円、当年度計画に対する進捗率は 41.8%となりました。下期は既存プロジェクトへの投資に加え、上期に意思決定した投資家向け物件売却事業や海外事業等への新規投資が大きく進捗する見通しとなっております。なお、当第 2 四半期累計における意思決定ベースでの今期投資見込み額は、当年度計画対比で 7 割超まで進捗しており、その他、複数の有力な投資案件の検討も進んでいることから、通期の

投資計画については十分達成可能と見込んでおります。

○ビル事業

- ・ 当第 2 四半期累計では、投資家向け物件売却の収益計上を下期に集中して計画していることにより、営業収益は 731 億円と、前年同期比 24 億円の減収となりましたが、昨年竣工した物件の通期稼働や既存物件の収益向上を通じて、ビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより、事業利益は 182 億円と、前年同期比 22 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、4 物件、営業収益で 79 億円、売却益として 14 億円計上しております。なお、下期に計画している物件売却の内定率は 8 割を超え、業績達成に向けて懸念はなく、残りの案件も強いイントを確認できておりますので、更なる収益向上を目指してまいります。
- ・ 6 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 28,840 円、97.7%となっており、引き続き高水準を維持しております。
- ・ 投資家向け売却用の物件取得については、第 2 四半期において、物流施設とホテルで 8 件の取得が進み、累計で合計 9 件のプロジェクトを新たに取得しています。その結果、総投資額ベースで約 5,900 億円までストックが拡大しております。

○住宅事業

- ・ 当第 2 四半期累計では、前期にプリアタワー堂島等、高価格帯の分譲マンションを中心に収益を大きく計上した反動により、営業収益は 1,025 億円と、前年同期比 689 億円の減収、事業利益は 176 億円と、前年同期比 187 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、第 2 四半期に 2 件の売却を行い、累計で賃貸マンション 4 物件、営業収益で 160 億円、売却益として 32 億円計上しております。
- ・ 第 2 四半期の分譲マンションの計上戸数は 969 戸、粗利益率は 30.4%と引き続き好調な水準を維持しております。竣工在庫は新規の完成売り物件の追加もあり、前期末から 29 戸増加し、212 戸となりました。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、第 2 四半期末時点の契約進捗率は、通期計上予定戸数 1,320 戸に対して 91%となっております。
- ・ ランドバンクは前期末から累計 500 戸を積み増し、今期計上予定の 1,320 戸を含めて約 7,900 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、今期は 2 件の新規プロジェクトの取得が決定しており、ストックは総投資額ベースで約 1,000 億円となっております。

○アセットサービス事業

- ・ 当第 2 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が増加したことにより、営業収益は 218 億円と、前年同期比 12 億円の増収となった一方、事業利益は 35 億円と、前期に計上したセグメント間取引による利益の剥落等により、前年同期比 8 億円の減益となりました。なお、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 18 億円、売却益として 5 億円計上しております。こちらも売却が下期に集中しておりますが、このセグメントで売却の中心となる 10 億円前後、賃貸マンション等のアセットは取引環境が良好であり、業績達成に向けた懸念はございません。

- ・ 駐車場事業は、営業収益 120 億円と、前期比 1 億円の増収となりました。駐車場の管理車室数は 88,007 車室と、前期末比 1,215 車室増加いたしました。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 2 四半期累計では、ファンド事業における一時的な報酬の増加や、前期に計上した会計上の費用の減少等により、営業収益は 112 億円と、前年同期比 13 億円の増収、事業利益は 10 億円と、前年同期比 9 億円の増益となりました。

以上