

2025 年 12 月期 決算説明会要旨

2026 年 2 月 16 日

○2025 年 12 月期 損益計算書（5 ページ）

- ・ 2025 年度決算においては、好調な不動産市況を的確に捉えた戦略が奏功し、賃貸収益の伸長に加え、投資家向け物件売却の利益率向上に伴う粗利益額の増加により、増収増益となりました。
- ・ 親会社株主に帰属する当期純利益については、2024 年度の政策保有株式売却の反動により減益となっております。

○2025 年 12 月期 貸借対照表（6 ページ）

- ・ 2025 年度末時点の総資産は 2 兆 2,727 億円と前期末比 1,914 億円の増加、有利子負債は 1 兆 3,454 億円と前期末比 1,331 億円の増加、純資産は 6,031 億円と前期末比 556 億円の増加となりました。
- ・ 自己資本比率は 26.0%、DE レシオは 2.3 倍、ネット DE レシオは 2.0 倍となっております。

○財務の状況（8 ページ）

- ・ 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。
- ・ 足元では、中期経営計画策定時に想定していた水準・上昇スピードを超えて、金利が上昇する局面にありますが、規律あるバランスシートコントロールを継続するとともに、高い利益成長を実現することにより金利上昇による影響を抑制してまいります。

○2026 年 12 月期 通期業績予想（12 ページ）

- ・ 2026 年 12 月期は TOFROM YAESU の竣工や再開発事業の進捗に伴う権利変換等による一過性の費用の計上や、分譲マンションの計上戸数の減少等により、利益水準が相対的に低下する局面となることは、現中期経営計画の計画当初から想定しておりました。
- ・ その一方で、今期の投資家向け物件売却においては、売却物件数の増加に加え、当社物件の NOI に対する成長期待の高まりを背景に、売上・粗利益ともに大幅に増加する計画としており、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益は過去最高を更新する見通しです。
- ・ 事業利益は 1,020 億円、親会社株主に帰属する当期純利益は 630 億円と、中期経営計画で掲げた目標を 1 年前倒して超過達成する見通しです。

○事業セグメント別内訳（13 ページ）

- ・ 2026 年 12 月期は、TOFROM YAESU 竣工に伴うコスト発生の影響により、ビル賃貸等における利益が 100 億円超減少する見通しですが、ビルセグメントをはじめとした投資家向け物件売却を加速することで、全体への影響を補う想定としております。

○ビル事業 2025 年 12 月期決算・2026 年 12 月期通期予想（20 ページ）

- ・ 2026 年度の減益については複数の要因を見込んでおり、TOFROM YAESU を含む新規稼働物件の影響が約 70 億円、物件売却や建て替えに伴う利益の剥落分が約 20 億円、TOFROM YAESU 以外の再開発物件における権利変換計画認可等、再開発の進捗に伴う公租公課負担分が約 25 億円となっております。
- ・ 一方で、既存物件の賃貸利益は稼働率の向上や賃料増額等により、約 25 億円プラスの効果を生むと計画しており、一時的なコスト負担先行の影響はあるものの、今後は保有ポートフォリオの賃貸利益が着実に増加することが期待されます。

○株主還元（17 ページ）

- ・ 2025 年度の 1 株当たりの配当金は、2024 年度の年間配当 95 円から 105 円へと 10 円の増配、配当性向は 37.1%となる予定であり、12 期連続の増配となる見通しです。
- ・ 2025 年 11 月に通期業績予想の修正を公表した段階では、年間配当 103 円と 2024 年度対比で 8 円の増配を見込んでおりましたが、親会社株主に帰属する当期純利益が修正公表の数値を上回ったことから、さらに 2 円の増配の予定といたしました。
- ・ 2026 年度は通期業績予想を勘案し、2025 年度と比較し 17 円増配となる年間配当 122 円を計画、中期経営計画で掲げた配当性向 40%の目標についても 1 年前倒しで達成する計画です。

○トップメッセージ（4 ページ）

- ・ 昨年 1 月に中期経営計画を発表し 1 年ほどが経過したばかりではありますが、計画策定時と比較した事業環境の変化、そして定量目標の達成状況を踏まえ、2027 年度以降における成長戦略の更なる高度化に向けた議論を加速し、2027 年 2 月に次期経営計画を公表する予定としております。
- ・ 現中期経営計画で掲げた着実な利益成長については、経済成長の取り込みを図ることで力強い利益成長と NAV の拡大を目指してまいります。
- ・ 資本効率の向上については、ROE10%の目標を初年度から達成したことを受け、資本効率重視の姿勢をさらに強め、ROE の更なる引き上げを目指します。
- ・ バランスシートコントロールについては、成長局面にある日本経済において、長期金利の過度な上昇や財政リスクへの留意が引き続き必要な状況を踏まえ、従来以上に財務規律を意識した経営を行ってまいります。
- ・ 当社としてはこれまでの実績を踏まえつつ、現在よりも一段高いレベルでの次期経営計画を策定し、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ので、引き続きよろしくお願いいたします。

以上