2025 年 12 月期　電話説明会 説明要旨

2026 年 2 月 12 日

〇2025 年 12 月期　損益計算書

・　2025 年 12 月期は、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。また、親会社株主に帰属する当期純利益については、前期に計上した政策保有株式売却益の反動により減益となりました。ただし、営業収益・営業利益・事業利益・経常利益はいずれも過去最高を更新しており、中でも、営業利益は前年同期比で 20%超の成長を達成しました。

・　営業収益は 4,745 億円と、前期比 108 億円の増収、営業利益は 957 億円と、前期比 160 億円の増益、事業利益は 894 億円と、前期比 100 億円の増益となっています。

・　営業外収益は 54 億円と、為替差益の減少等により前期比 28 億円の減益、営業外費用は 230 億円と、持分法による投資損失の増加等により、前期比 67 億円の増加、経常利益は 781 億円と、前期比 64 億円の増益となりました。

・　特別利益は政策保有株式売却益の減少等により、前期比 155 億円減少の 123 億円を計上、特別損失は前期比 10 億円減少の 21 億円を計上しています。その結果、親会社株主に帰属する当期純利益は 588 億円と、前期比 70 億円の減益となりました。

〇2025 年 12 月期　貸借対照表

・　総資産は 2 兆 2727 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 倍となっています。

〇販売用不動産残高

・　2025 年 12 月期は、投資家向け売却用物件の開発用地の取得が進んだ結果、販売用不動産残高は 6,121 億円と、前期末比 429 億円の増加となりました。

・　投資家向け物件売却の売上は拡大傾向となりますが、厳しい取得環境の中でも、投資水準を変えることなく、新規のパイプラインの獲得は順調に進捗しています。

〇2026 年 12 月期 通期業績予想

・　2026 年 12 月期は、TOFROM YAESU 竣工等に伴う費用が発生するものの、投資家向け物件売却の売上・粗利益の増加等により、営業収益 5,240 億円、営業利益 1,000 億円、事業利益 1,020 億円、経常利益 805 億円と、いずれも過去最高を更新する見通しです。

・　なお、事業利益、親会社株主に帰属する当期純利益は、中期経営計画で掲げた定量目標を 1 年前倒しで超過達成する見通しです。

〇2026 年 12 月期 投資計画

・ 2026 年 12 月期は、大規模再開発への投資に加え、開発が進む分譲マンションや物流施設への建築費支出等によりグロス投資額は 5,800 億円を計画しています。
・ なお、固定資産・政策保有株式の売却については、550 億円の回収を見込んでいます。

〇株主還元

・ 2025 年 12 月期の一株当たり配当金は、前期の 95 円から 10 円増配となる年間 105 円を予定しており、12 期連続の増配となる見通しです。これは、昨年 11 月に開示した修正予想からも、利益の伸びに併せて、更に 2 円増配したものとなります。
・ 2026 年 12 月期は、17 円増配となる年間 122 円、配当性向 40.2%を予定しており、中期経営計画で掲げた 2027 年度 40%の目標を、1 年前倒しで達成する見通しです。引き続き、利益成長に沿った配当政策を中心に株主還元の拡充を図っていきます。

〇ビル事業

・ 2025 年 12 月期は、投資家向け物件の増加やビル賃貸・施設運営が堅調に推移したことにより、営業収益 2,201 億円と、前期比 436 億円の増収、営業利益 670 億円と、前期比 256 億円の増益、事業利益 673 億円と、前期比 254 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、14 物件、営業収益で 861 億円、売却益として 326 億円計上しています。
・ 12 月末時点の平均賃料・稼働率については、それぞれ坪単価 29,411 円、98.2%となっており、引き続き高水準を維持しています。
・ 投資家向け売却用の物件の取得については、物流施設及びホテル等、合計 19 件のプロジェクトを新たに取得し、売却物件が増加する中でも、総投資額ベースで約 6,000 億円までストックが拡大しています。厳しい取得競争環境ではありますが、近年の取組実績の積み重ねに加え、多様な案件に対して柔軟かつスピード感をもって検討できる当社の強みが発揮され、良質な案件の紹介や事業機会の獲得につながったものと考えています。
・ 2026 年 12 月期通期予想については、TOFROM YAESU の竣工や他の再開発手続きの進捗に伴う費用の増加はあるものの、投資家向け物件売却の増加等により、営業収益は 2,840 億円と、638 億円の増収、営業利益は 800 億円と、129 億円の増益、事業利益は 830 億円と、156 億円の増益を見込んでいます。なお、投資家向け物件売却については、営業収益で 1,470 億円、売却益として 570 億円を想定しています。

〇住宅事業

・ 2025 年 12 月期は、分譲マンションの計上戸数・平均単価の減少等により、営業収益は 1,651 億円と、前期比 463 億円の減収、営業利益は 255 億円と、前期比 125 億円の減益、事業利益は 255 億円と、前期比 120 億円の減益となっています。投資家向け物件売却については、10 物件、営業収益で 341 億円、売却益として 77 億円計上しています。
・ 2025 年の分譲マンション計上戸数は 1,287 戸、粗利益率は 29.4%で着地しました。竣工在庫は前期末から 81 戸減少し、107 戸となっています。

・ ランドバンクは当期に 1200 戸の用地を取得し、今期計上予定の 950 戸を含めて約 7,300 戸確保しています。ビルセグメント同様、取得環境は易しいものではありませんが、当社のノウハウを活かした手法で、当期は特に都心部を中心に、良質な立地の案件を順調に積み上げられました。
・ 投資家向けの賃貸マンションについては、上期はややスローなスタートでしたが、下期にかけて取得が順調に進み、当期は 7 件の新規プロジェクトを取得、売却物件が増加する中でも、総投資額ベースで約 1,100 億円のストックを維持しています。
・ 2026 年 12 月期通期予想については、主に投資家向け物件売却の減少等により、営業収益は 1,390 億円と、261 億円の減収、営業利益及び事業利益は 220 億円と、前期比 35 億円の減益を見込んでいます。今期の分譲マンション計上戸数は 950 戸、粗利益率は 33%を想定しています。また、今期計上予定戸数に対する期首時点の契約進捗率は 63%となっており、例年に比してややスローに映るかと思いますが、これは上値を探る販売戦略と、直近及び今期販売開始の物件があることが理由となっています。なお、足元、来場・契約とも好調な状況が継続しており、特に懸念はありません。また、投資家向け物件売却については、営業収益で 130 億円、売却益は 35 億円を想定しています。

〇アセットサービス事業
・ 2025 年 12 月期は、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却の件数及び売却益は増加したものの、前期に計上していたセグメント間取引による利益の剥落により、営業収益は 634 億円と、前年同期比 87 億円の増収、営業利益・事業利益は前年同水準の 114 億円となりました。なお、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却では、営業収益 221 億円、売却益として 50 億円計上しています。
・ 駐車場事業は、営業収益 248 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 91,650 車室と、得意とする大型駐車場の受注が順調に進み、前期末比 4,858 車室増加しました。
・ 2026 年 12 月期通期予想については、投資家向け物件売却の増加により、営業収益は 770 億円と、135 億円の増収、営業利益・事業利益は 120 億円と、それぞれ 5 億円の増益を見込んでいます。なお、アセットソリューションにおける投資家向け物件売却では、営業収益で 335 億円、売却益は 55 億円を想定しています。

〇その他
・ 2025 年 12 月期は、ファンド事業における物件の売却・取得に伴う報酬の増加により、営業収益は 258 億円と、前期比 48 億円の増収、営業利益は 41 億円と、前期比 27 億円の増益となりました。なお、海外事業における持分法投資損失の計上により、事業利益はマイナス 25 億円と、前期比 35 億円の減益となりました。
・ 2026 年 12 月期通期予想については、前期に計上したファンド事業における報酬増加の反動により、営業収益は 240 億円と、18 億円の減収、営業利益は 0 円と、41 億円の減益、事業利益は、海外事業における持分法投資損失の減少により、事業利益はマイナス 10 億円と、損失が縮小する見通しです。

〇中期経営計画の進捗と方針

- 2026 年 12 月期通期業績予想でご説明の通り、事業利益・ROE・配当性向といった、中期経営計画で掲げた主要な定量目標はいずれも 1 年前倒しで達成する見通しです。こうした目標の進捗状況、及び計画策定時と比較した事業環境が大きく変化していることもふまえ、2027 年度以降の成長戦略については、2027 年 2 月に次期経営計画として公表することとします。
- 「着実な利益成長」については、「資産回転型事業の加速・拡大」「安定収益基盤の強靭化」をベースとし、経済成長の取り込みによる賃貸収益の拡大や付加価値の向上を通じて、力強い利益成長および継続的な NAV の拡大を実現していく方針を掲げています。2025 年は、こうした方針を着実に実行し、その成果を示す実績を積み上げることができたと考えています。
- 「資本効率の向上」については、前期第 2 四半期頃から社長の小澤がお伝えしてきたテーマですが、当社としても、資本効率を一層重視した経営を明確にしていく考えです。事業基盤の拡大を進める中で、中期経営計画に掲げる ROE10%を一つの通過点と位置づけ、資産効率の改善や収益性の向上、財務戦略を組み合わせることで、さらなる ROE の引き上げを目指していくという考えを改めて整理しています。
- 「規律ある BS コントロール」については、計画策定時に想定していた水準、上昇スピードを上回って金利が上昇する局面にありますが、規律ある BS 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います。また、好調な株式市場、不動産売買市場の十分な活用して、政策保有株式の縮減方針、固定資産の選別的な入替え・売却方針は堅持し、戦略的かつ着実に実行していく方針としています。
- 以上の 3 つの項目については、既に実行に移しているものは更なる高度化を図りつつ、いずれも次期経営計画の議論における重要な要素であることから、今後、具体的な戦略構築を改めて検討加速していきたいと考えています。

以上