

2025 年 12 月期第 2 四半期 決算説明会要旨

2025 年 8 月 13 日

○決算サマリー（3 ページ）

- ・ 2025 年度第 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。
- ・ 一方で、通期計画においては、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、業績予想については修正ございません。

○2025 年 12 月期第 2 四半期 損益計算書（4 ページ）

- ・ 営業収益は 2,087 億円と 688 億円の減収、事業利益は 344 億円と 157 億円の減益となりました。

○事業利益のセグメント別内訳（5 ページ）

- ・ ビル賃貸においては、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 167 億円と、前年同期比 39 億円の増益となりました。通期予想に対しても 54%進捗と、好調です。
- ・ 分譲マンションにおいては、前期に Brillia Tower 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、事業利益は 144 億円と、前年同期比 197 億円の減益となりました。これは期初の計画に織り込まれており、通期予想に対しては 78%進捗と、順調です。
- ・ 投資家向け物件売却は下期に大半を計画しておりますが、第 2 四半期末時点において、売却益の 8 割が見えている状況で、業績達成に向けての懸念はありません。

○2025 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、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 1,239 億円増加の 2 兆 2,052 億円となりました。
- ・ 有利子負債は前期末比 1,368 億円増加の 1 兆 3,492 億円で、DE レシオは 2.5 倍となっております。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。

○販売用不動産の残高（8 ページ）

- ・ 販売用不動産の残高は、投資家向け物件の取得が進んだ結果、前期末比 198 億円増加の 5,890 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 7,750 億円、そこから生み出される想定売却益は約 1,500 億円に達しております。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 7,900 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。

○2025 年 12 月期第 2 四半期 投資進捗（9 ページ）

- ・ 2025 年 12 月期第 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、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。当年度計画は十分達成可能と見込んでおります。

○マーケット環境の認識と今後の方針（11 ページ）

- ・ 建築費や金利は、変わらず上昇傾向が続いておりますが、インフレ基調が定着しつつある中で、オフィス賃料をはじめとするインカムや分譲マンションなどの物件価格は着実に上昇しており、不動産を取り巻く環境は良好であるといえます。
- ・ 一方で、建築費の上昇により、価格転嫁の難しいエリア・アセットでは事業機会の創出に一定のハードルが出てきていたり、マクロ的には今年に入ってから関税の話があったりと、事業環境が変化しやすい状況が続いております。
- ・ 環境の変化していく中でも、様々な工夫を凝らしながら着実に投資を実現し、各事業において将来の成長に資する戦略を立案し、取り組んでまいります。

○株主還元（15 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 95 円から 2 円増配となる、一株当たり年間 97 円を予定しており、12 期連続の増配を想定しており、配当性向は 36.7%となる見込みです。
- ・ また、30 億円を上限とする自己株式の取得も予定しており、総還元性向は 42.1%となる見通しです。
- ・ 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。

○トップメッセージ（3 ページ）

- ・ 2025 年 12 月期第 2 四半期においては、旗艦プロジェクトである TOFROM YAESU の内定率が 8 割まで伸長しました。募集水準も一段引き上げ、YNK エリアや本プロジェクトの競争優位性を活かしながら、最大収益の獲得を目指していきます。
- ・ 物流の出口戦略においても、T-LOGI シリーズを組み入れた物流私募ファンドの運用が開始されるなど、これまでお示ししていた選択肢の 1 つを形あるものとして実現することができました。リート指数が回復傾向にある中で、上場リートの選択肢は捨てておりませんが、こうした私募ファンドの選択肢も交えながら、物件売却による資金回収・利益獲得と、AUM 拡大による将来の収益源創出を両輪で実現していきたいと思います。

- ・ また、次期中期経営計画以降の収益源の 1 つと想定している海外事業においても、米国でのプロジェクト数が 11 プロジェクトまで伸長するなど、着実に投資が進捗しております。成果として見えてくるまでにはもう少しお待ちいただくこととなりますが、2028 年以降の収益成長に、是非ご期待ください。

以上